



## NOTICE DE PRESENTATION

### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES ASPRES *COMMUNE DE TROUILLAS*



## DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPTABILITÉ N°1

*PLU approuvé - 14/05/2012*

*Mise en compatibilité approuvée - 04/11/2015*

*Modification simplifiée n°1 approuvée - 18/09/2019*

*Modification simplifiée n°2 approuvée - 10/03/2020*

*Révision du PLU approuvée - 05/12/2024*

*Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1- Projet*



## SOMMAIRE

|  |               |
|--|---------------|
| <b>SOMMAIRE.....</b>   | <b>2</b>      |
| <b>1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE .....</b>                              | <b>3</b>      |
| 1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF.....   | 3             |
| 1.2. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES .....   | 5             |
| 1.3. LA PROCEDURE .....  | 5             |
| <b>2. DECLARATION DE PROJET .....</b>  | <b>6</b>      |
| 2.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET .....   | 6             |
| 2.2. ÉTAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET..... | 6             |
| 2.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE .....  | 23            |
| 2.4. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL.....   | 24            |
| <b>3. MISE EN COMPATIBILITE .....</b>  | <b>38</b>     |
| 3.1. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE .....                                       | 38            |
| 3.2. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....                                     | 39            |
| 3.3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....   | 56            |
| .....  | <b>ANNEXE</b> |
| <b>1 .....</b>   | <b>75</b>     |
| <b>TABLE DES MATIERES.....</b>   | <b>76</b>     |



# 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

## 1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF

### 1.1.1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Conformément à l'article L 300-6 du code de l'Urbanisme, « l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.** ». Au titre de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. »

La procédure de déclaration de projet est encadrée par les articles L 153-49 et suivants et l'article R 153-15 du code l'urbanisme.

L'article L 153-54 prévoit qu'« une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

A l'issue de l'enquête publique, la communauté de communes décide la mise en compatibilité du plan, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier et du résultat de l'enquête. Le conseil communautaire adopte la déclaration de projet. Celle-ci emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la communauté de communes des Aspres souhaite donc procéder à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Trouillas.



### 1.1.2. L'évaluation environnementale

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumise à évaluation environnementale, dans la mesure où elle emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

**Article R.104-11 du Code de l'urbanisme** : « I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II ».

**Article 153-31 du Code de l'urbanisme** : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

**L'article L103-2 du code de l'urbanisme** dans sa version modifiée par la loi du 7 décembre 2020 prévoit que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, afin de faire participer le public dans le domaine de l'urbanisme et ce, avant l'examen conjoint prévu à l'article L.153-54...

**L'évaluation environnementale de la déclaration de projet est réalisée par le bureau d'études CRB Environnement. Elle est jointe au dossier de Déclaration de Projet, emportant mise en compatibilité du PLU.**



## **1.2. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES**

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées ou les pièces complémentaires apportées, dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU sont :

- Les pièces du PLU modifiées en vigueur :
  - o Le PADD ;
  - o Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
  - o Le règlement écrit ;
  - o Le règlement graphique (plan de zonage au 1/2500<sup>ème</sup> et au 1/5000<sup>ème</sup>) ;
- Les pièces complémentaires apportées dans le cadre de cette procédure :
  - o Le présent rapport de présentation présentant la Déclaration de Projet emportant la Mise en Compatibilité du PLU ;
  - o L'évaluation environnementale ;
  - o Le résumé non technique de l'évaluation environnementale.

## **1.3. LA PROCEDURE**

Cette procédure permet donc à la Communauté des communes des Aspres de se prononcer sur l'intérêt général de la réalisation d'une cinquantaine de logements sociaux à destination des seniors, la réalisation de commerces et d'engager la mise en compatibilité du PLU.

La procédure de Déclaration de Projet prévoit que les dispositions proposées, pour assurer la mise en compatibilité du plan fassent l'objet d'un examen conjoint, à l'initiative de la communauté de communes des Aspres, avec les personnes publiques associées.

Une enquête publique sera menée. À l'issue de celle-ci, le Conseil communautaire adoptera la Déclaration de Projet et approuvera la mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et du résultat de l'enquête.



## **2. DECLARATION DE PROJET**

### **2.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET**

Le projet, objet de la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU doit permettre la réalisation d'une opération destinée à :

- Répondre à la demande de logements des séniors ;
- Accompagner la mutation de la cave coopérative avec la réalisation de commerces et d'activités économique ;

Aujourd'hui, au regard du PLU, ce projet ne peut se réaliser. En effet, la zone d'étude située avenue Mas Deu est classée en zone UCa correspondant au secteur économique de la cave coopérative. Cette zone fait aussi l'objet d'une OAP dans le PLU de la commune.

Le PADD fera l'objet d'une adaptation, une modification du PLU ne peut donc pas être engagée.

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est nécessaire de mener une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU pour compléter le PADD et modifier la zone UCa. Cette dernière zone est transformée en une nouvelle zone UBc, destiné la réalisation de logements séniors sociaux, de commerces et d'activités économiques sur le secteur de la cave viticole, à l'exception des parcelles A 594 et A595 qui sont reclassées en zone A.

Le document présente d'une part le projet et les justifications de son intérêt général, sa compatibilité avec les documents de planification et d'orientations supra-communaux et d'autre part les modifications apportées au PLU pour permettre sa réalisation.

### **2.2. ÉTAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET**

L'état actuel du site consiste à réaliser une description de la zone sur laquelle porte la Déclaration de Projet, afin d'en déterminer les principales caractéristiques. Il conviendra alors de définir le périmètre du projet, puis de réaliser une analyse sur :

- L'état actuel du site ;
- Les risques majeurs naturels auxquels la zone d'étude est soumise ;
- Le contexte environnemental.

#### **2.2.1. Situation et périmètre de la zone d'étude**

La zone d'étude, objet de la Déclaration de Projet, se situe dans le département des Pyrénées-Orientales, sur la commune de Trouillas. Elle est située au nord du village, à un carrefour entre la route de Thuir et de Ponteilla.

Le périmètre opérationnel est bordé à l'Est par la RD23, au Sud par la RD612 et Nord - Ouest par des friches ou parcelles agricoles.

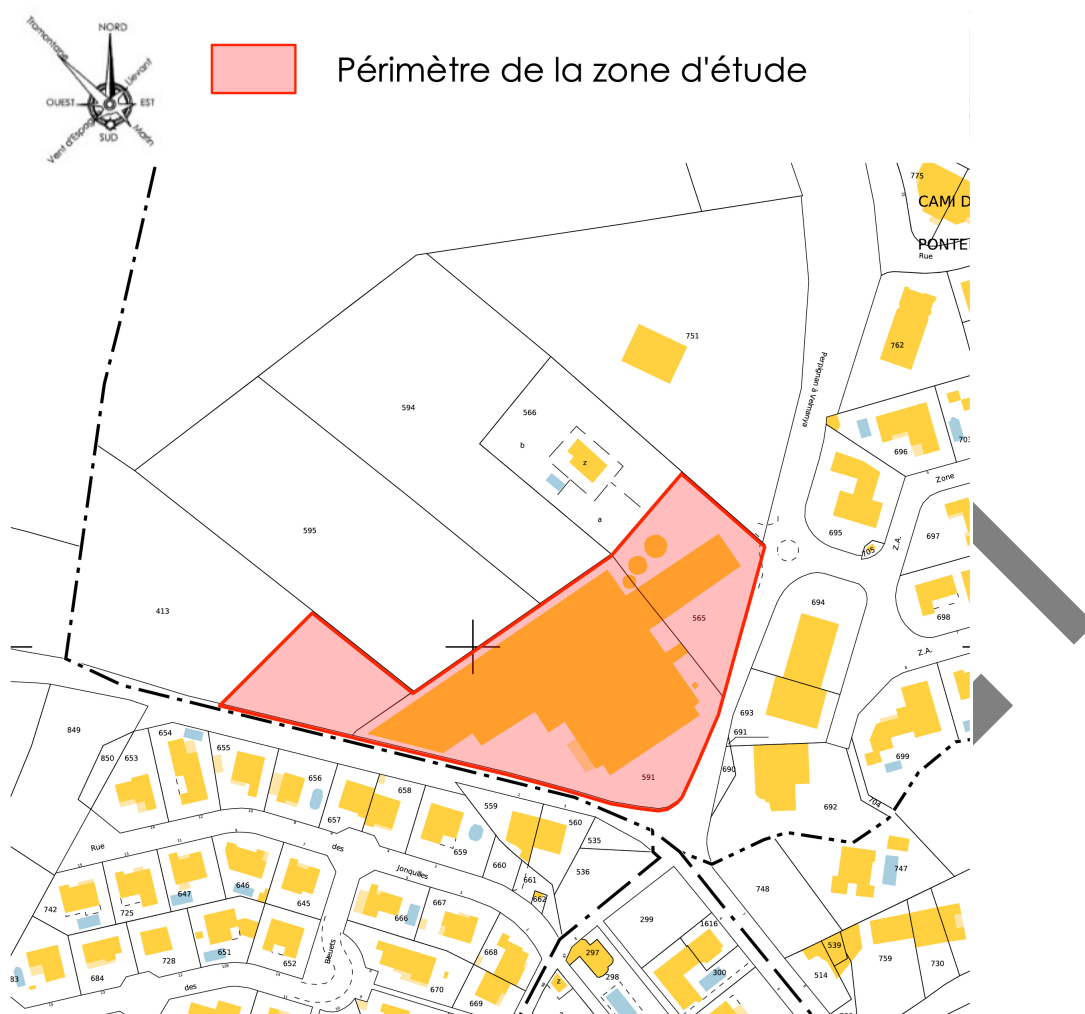


## Localisation de la zone d'étude





### Situation cadastrale de la zone d'étude



Les parcelles concernées par la zone d'étude sont les parcelles A413, en partie et les parcelles A565 et A591 en totalité. **L'emprise totale est d'environ 1,13ha.**



## 2.2.2. Desserte de la zone d'étude

Depuis le cœur de ville de Trouillas, l'opération est accessible au Sud par la RD612. Un second accès est également possible depuis la RD23 en direction de Ponteilla.

### Desserte de la zone d'étude





**Vue depuis la RD612 « Avenue Mas Deu »**

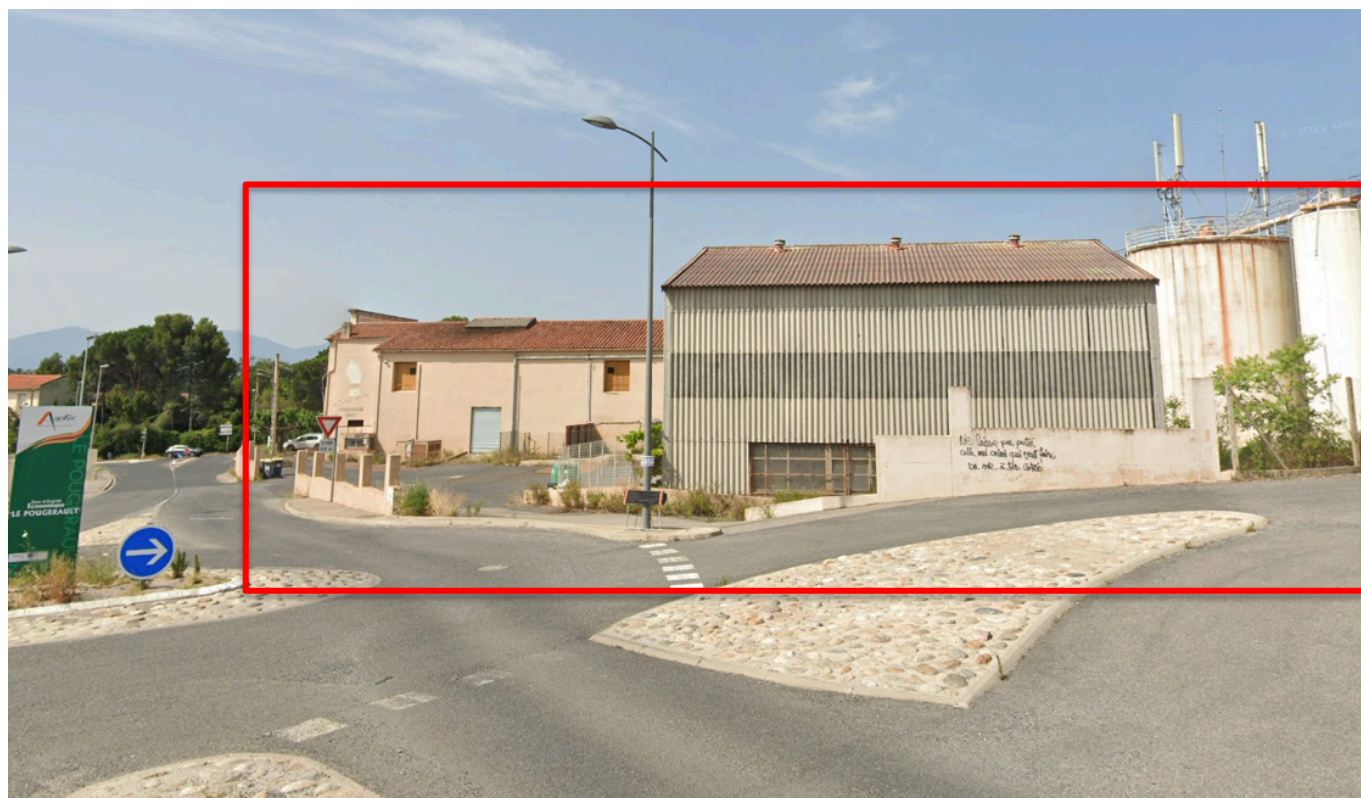


**Vue depuis la RD612 en provenance de Thuir**





**Vue depuis la RD23 en provenance de Ponteilla**



La zone se situe à 600 mètres au nord du centre-ville et à 150 mètres de l'arrêt de bus le plus proche. Ce dernier est facilement accessible par les piétons et cycliste depuis la RD612 « Avenue du Mas Deu », donnant un accès direct au centre du village.

### **2.2.3. Topographie et occupation des sols**

#### **2.2.3.1. Topographie**

(Cf. Dossier Évaluation Environnementale – CRBE)

#### **2.2.3.2. Occupation des sols**

La zone est constituée au Nord-Ouest d'une friche agricole régulièrement fauchée. Les intérêts naturalistes ici portent sur la faune et la flore dite « ordinaire », présentant peu d'enjeux réglementaires. Cette partie sera reclassée à l'issue de la procédure en zone A.

La partie Sud-Ouest de la zone est constituée de l'ancienne cave viticole dont l'activité principale aujourd'hui est abandonnée, il présente donc un bâti ancien en partie non utilisé avec cuves et citernes, elles aussi non exploitées. Toutefois, le caveau de vente est en activité.

L'enjeu environnemental ici porte sur la reproduction de chiroptères et d'oiseaux (rapaces nocturnes, hirondelles...) selon la configuration intérieure du bâti. Des accès vers l'intérieur des bâtis sont possibles pour la faune : trou dans les murs, vitrage cassé aux entages....



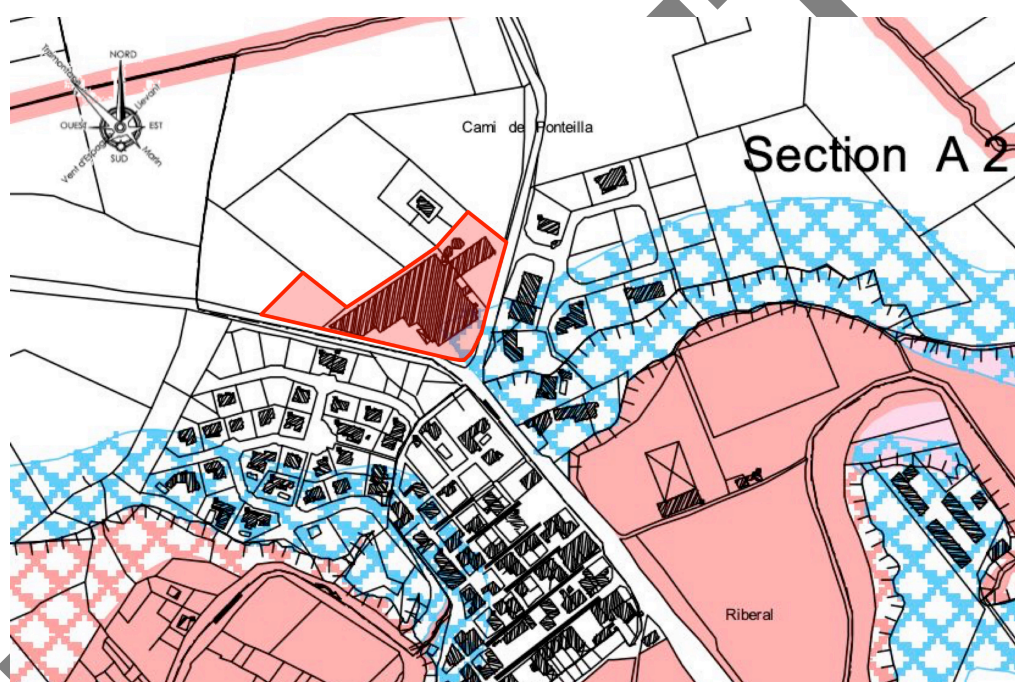
## 2.2.4. Risques majeurs

### 2.2.4.1. Risques naturels

- Risque inondation

Un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 juillet 2022, pour les aléas inondation et mouvement de terrain.

**Le secteur au regard du risque inondation et mouvements de terrain (source : PPRNP)**



### LEGENDE

#### RISQUE INONDATION

- ZONE INCONSTRUCTIBLE
- ZONE CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITION
- ZONE DE PRESERVATION DU CHAMP D'EXPANSION DES CRUES

#### RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

- ZONE INCONSTRUCTIBLE
- ZONE CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS (Zone volontairement élargie pour renvoyer à la définition du recul à respecter selon les cas)
- ZONE A RISQUE DE RAVILEMENT LOCALISE

- PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE

LIGNE DE CRETE DES FALAISES OU TALUS

La zone d'étude ne se situe pas en zone inondable et est légèrement concernée par le risque mouvement de terrain.

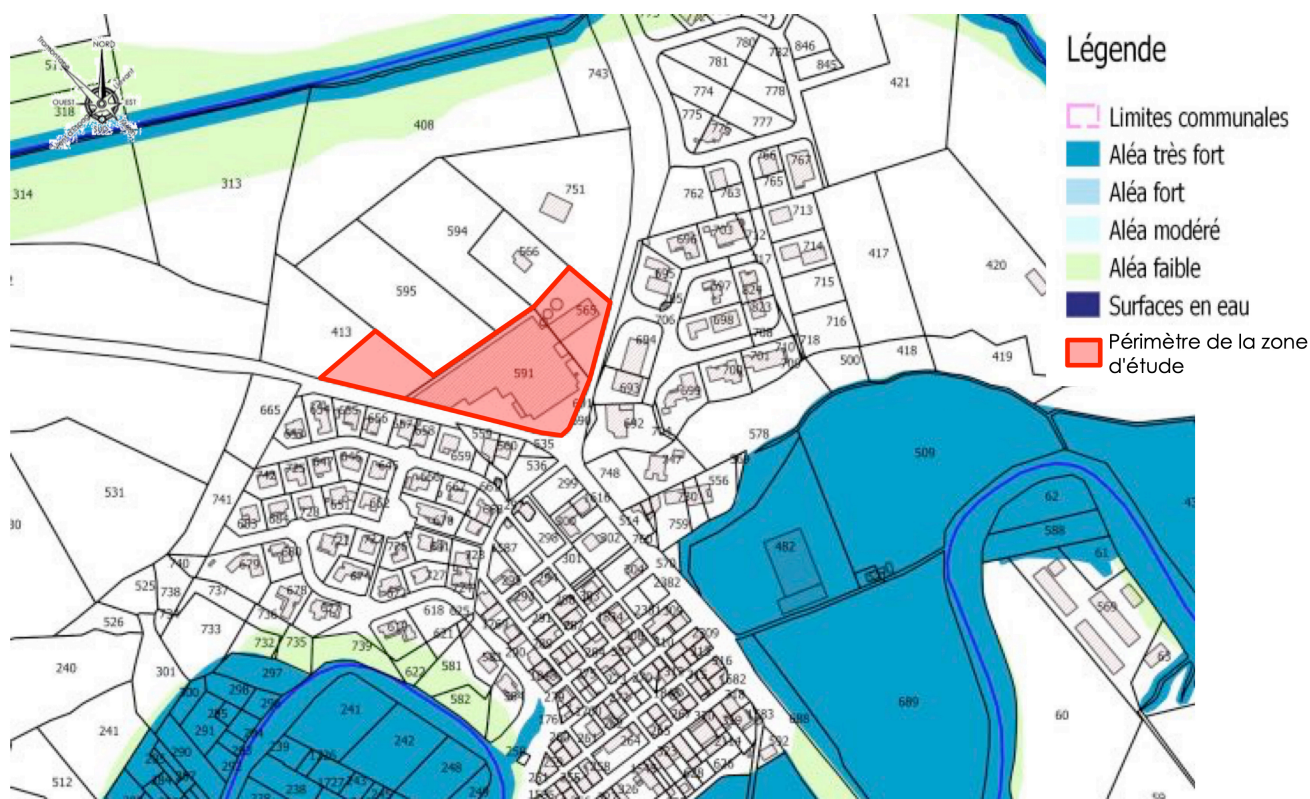
La zone reste constructible sous conditions.

La dernière cartographie du risque inondation a été réalisée par les services de l'État sous forme d'un porter à connaissance, diffusé à l'ensemble des communes en juillet 2019.

Elle a été réalisée dans le cadre du Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône-Méditerranée, dont sa dernière version a été approuvée en mars 2022 pour la période 2022-2027.



**La zone d'étude au regard du Porter à connaissance sur le risque d'inondation (Source : PAC du risque inondation DDTM66, juillet 2019)**



D'après la cartographie du Porter à connaissance, la zone d'étude ne se situe pas en zone inondable.

- Risque remontée des nappes

Bien que la commune de Trouillas soit identifiée au niveau départemental comme pouvant être exposée au phénomène d'inondation par remontée de nappe phréatique, conformément aux informations du Plan ORSEC Inondation et du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) des Pyrénées-Orientales, ce risque n'est pas cartographié à l'échelle parcellaire et ne fait pas l'objet d'un zonage réglementaire spécifique dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) applicable à la commune.

Les documents opposables (PPRNP approuvé en 2022 et Porter-à-Connaissance de 2019) n'identifient aucun aléa de remontée de nappe sur le secteur du projet, qui se situe hors zone inondable.

Ainsi, si la commune est bien mentionnée parmi les territoires pouvant connaître ce phénomène à l'échelle générale, la zone d'étude n'est pas concernée par un aléa avéré de remontée de nappe, et aucune prescription spécifique n'est applicable dans le cadre du projet.

- Risque sismique

Selon les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la totalité de la zone d'étude se situe en zone de sismicité modérée (niveau 3). Ce classement induit des mesures de prévention particulières en ce qui concerne les constructions de bâtiments (habitation, établissements recevant du public, etc.).



Les mesures préventives, et notamment les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation intégrant le risque sismique, devront par conséquent être prises en compte.

**L'ensemble de la commune de Trouillas est soumis à un risque sismique modéré.**

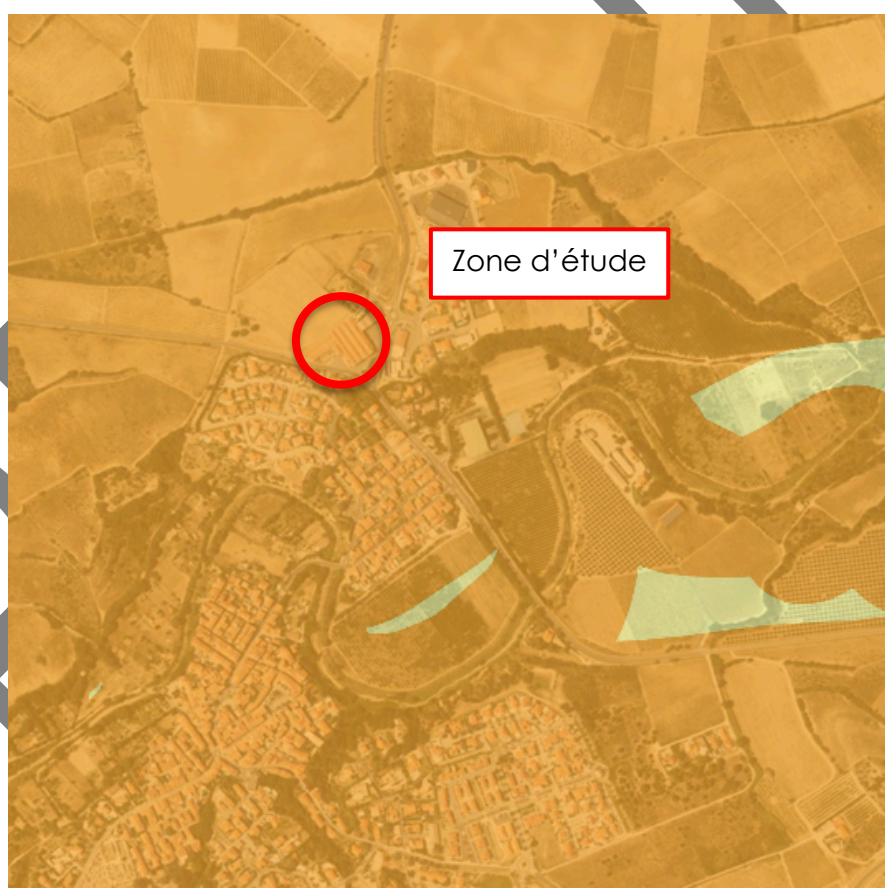
- Risque mouvement de terrain

Les mouvements de terrain sont les manifestations du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisées sous l'effet de sollicitations naturelles (fonte des neiges, pluviométrie anormalement forte, séisme, etc.) ou anthropiques (terrassement, vibration, déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères, etc.).

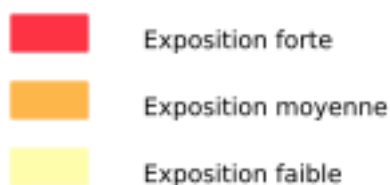
L'un des principaux risques de mouvements de terrain est le risque de retrait-gonflement des argiles. Les phénomènes de retrait-gonflement créent des tassements différentiels du sol à l'origine de désordres plus ou moins marqués sur les structures. Ces phénomènes prennent une ampleur particulièrement importante lors d'épisodes de forte sécheresse.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) classe la commune en zone d'exposition « moyen ».

Le projet est situé en zone d'exposition moyen.



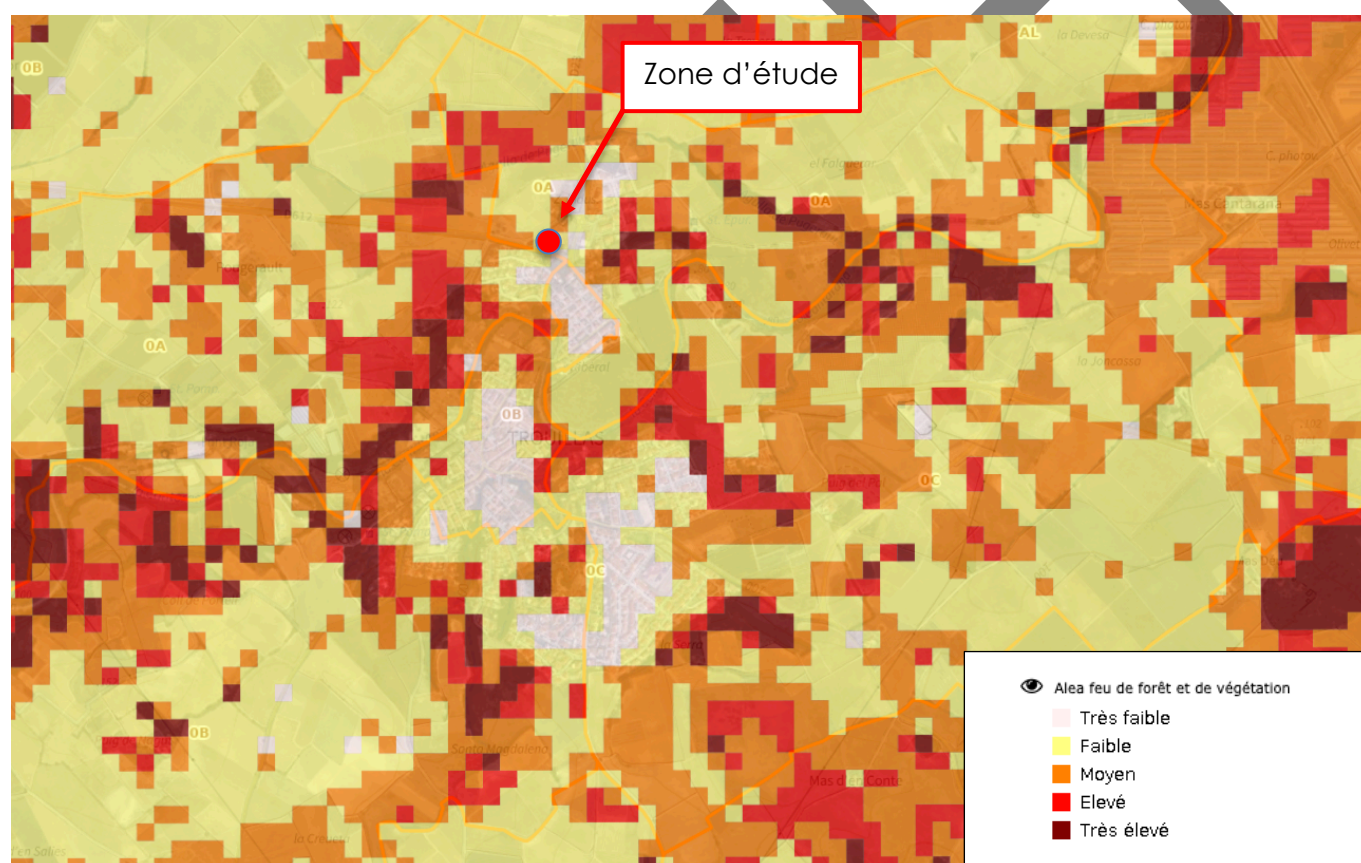




Risque de retrait et de gonflement de argiles (Source : BRGM)

- Risque feu de forêt et végétation

Le département des Pyrénées-Orientales est un département soumis au fort risque d'incendie de forêts. Ce risque est lié à une conjonction de facteurs défavorables : sécheresse des sols et du climat, vent fort en été, urbanisation et forte présence humaine. La commune de Trouillas est concerné par ce risque et la zone du projet est soumise à l'aléa faible.



#### 2.2.4.2. Risques technologiques

- Le risque lié au transport de matières dangereuses

Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de Transport de Matières Dangereuses (TMD) peut survenir pratiquement n'importe où dans le département. Certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic. Ainsi, les communes traversées par la RN 20, la RN 116 et la RD 900 sont concernées par le risque TMD (source : D.D.R.M des Pyrénées-Orientales).



La commune de Trouillas est faiblement concernée par le risque lié au TMD.

- Le risque industriel

La commune de Trouillas n'abrite pas d'installation SEVESO sur son territoire

Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) se trouve à Trouillas ainsi que deux à proximité, sur les communes de Ponteilla et de Terrats. Toutes sont non classées SEVESO et sont éloignées de la zone d'étude.

### **Ces installations industrielles ne présentent pas de risques pour la zone de projet**

- Sols et sites pollués

La commune de Trouillas est référencée dans les inventaires nationaux BASOL et BASIAS relatifs aux sites et sols potentiellement pollués, comme l'ensemble des communes du département des Pyrénées-Orientales.

Toutefois, aucun site BASOL actif ni aucune installation faisant l'objet d'un suivi spécifique de pollution n'est recensée sur le secteur d'étude du projet.

L'inventaire historique BASIAS signale, à l'échelle communale, l'existence passée d'anciens sites industriels ou activités potentiellement polluantes, parmi lesquels figure notamment l'ancienne cave coopérative. Néanmoins, aucune pollution avérée n'a été identifiée, aucun classement « à surveiller » n'est associé à la zone, et le site ne fait l'objet d'aucune servitude d'utilité publique liée à la pollution des sols.

En complément, la consultation de la base Géorisques et de l'inventaire départemental des sites et sols pollués confirme que le périmètre du projet n'est concerné par aucune alerte, aucun secteur d'information sur les sols (SIS), et aucune procédure de gestion de pollution en cours.

Ainsi, si la commune comporte des activités historiques répertoriées dans BASIAS, le secteur du projet ne présente aucun enjeu particulier lié à des pollutions des sols connues, et ne nécessite pas de mesures spécifiques dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU.

### **2.2.5. Contexte environnemental**

Cf. annexe « Évaluation Environnementale » jointe au présent rapport.

### **2.2.6. Servitudes d'Utilité Publique**

Au regard de la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) existantes, le secteur n'est concerné par aucune d'entre elles.

### **2.2.7. Informations complémentaires**

- Périmètre de voisinage de transport terrestre

La zone d'étude est concernée par le périmètre de voisinage de transport terrestre au titre de l'article L151-53-5 du code de l'urbanisme :



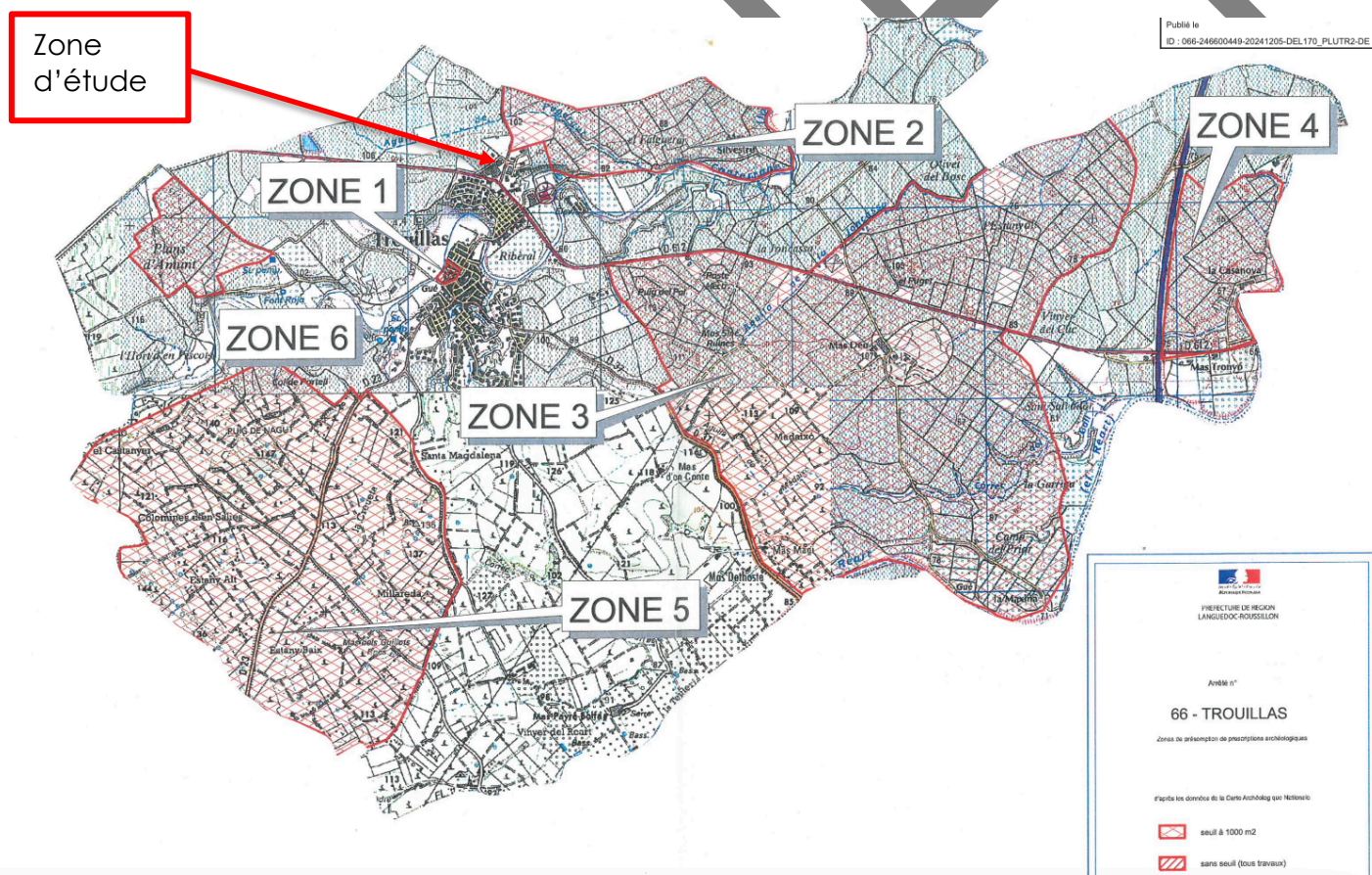
« 5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ».

- Zones de Présomption de Prescription Archéologique

Sur le territoire de la commune de Trouillas, l'arrêté du préfet de région n°2014036-0014 du 5 février 2014 vise à délimiter 6 zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

La zone d'étude n'est pas concernée par ces périmètres.

Cependant, sur l'ensemble de la commune, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux mentionnés à l'article R523-4 du code du Patrimoine doivent être transmises au Préfet de Région.





## 2.2.8. Réseaux

### 2.2.8.1. Le réseau d'eau potable

La commune de TROUILLAS est alimentée par un forage se situant au Nord-Est du territoire, le long de la voie communale n°2, au lieu-dit « Pla d'Amont ». Le réservoir desservi par ce forage, via une station de pompage, se situe au Sud-Ouest du village, au lieu-dit « Coll de Pourteil », et présente une capacité totale de 300 m³. L'ensemble de ce dispositif assure une alimentation sécurisée, régulière et disposant de marges suffisantes pour accompagner et répondre aux besoins actuels et futurs du territoire.

Historiquement, la cave coopérative constituait l'un des plus importants consommateurs du réseau communal en raison des besoins liés aux opérations de vinification et de rinçage des cuves, générant des volumes pouvant atteindre plusieurs milliers de m³/an. Il convient toutefois de préciser que l'activité vinicole est aujourd'hui totalement arrêtée : la cave ne fonctionne plus en tant qu'unité de production et seul le caveau de vente demeure en activité, générant une consommation très faible et sans impact notable sur le réseau communal.

Le projet de résidence sociale (55 logements) et de quelques commerces et services engendre des besoins largement inférieurs à ceux de l'ancienne exploitation vinicole. Sur la base d'une consommation moyenne située entre 80 et 100 m³/an/logement, la consommation totale attendue se situe entre 4 400 et 5 500 m³/an. Les commerces et services intégrés au pôle économique généreront des besoins modestes, sans incidence notable sur la capacité disponible.

Ainsi, le projet représente une diminution nette de la consommation d'eau par rapport à l'état initial, tout en restant totalement compatible avec les infrastructures du secteur et avec la capacité de production du forage du Pla d'Amont. Aucun renforcement du réseau n'est nécessaire.

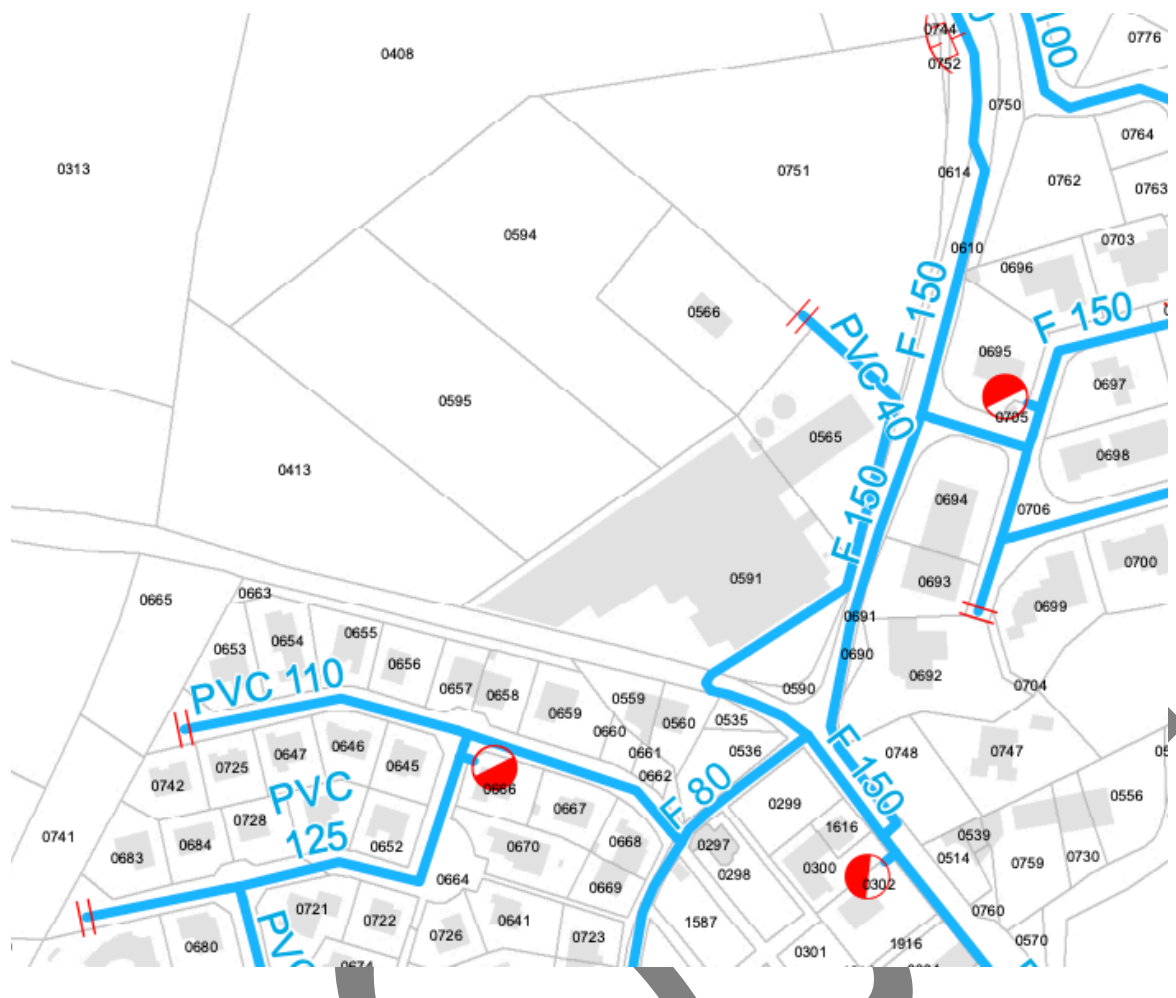
Ci-après un récapitulatif du volume de prélèvement d'eau selon les UDI qui alimentent les communes de Lllupia, Trouillas, Pontella et Terrats pour les années 2010, 2014 à 2017 :

| Unité de distribution | Débit nominal (m³/h) | Prélèvement 2010 (m³) | Prélèvement 2014 (m³) | Prélèvement 2015 (m³) | Prélèvement 2016 (m³) | Prélèvement 2017 (m³) |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| UDI Trouillas         | 57.8                 | 221374                | 255554                | 232815                | 230428                | 229720                |

La production d'eau potable ne sera pas impactée par la réalisation du projet dans la mesure, où les volumes prélevable autorisé pour le forage de Trouillas est largement suffisant à la consommation de la commune selon les prédictions à l'échéance du PLU.

Ci-dessous le réseau d'eau potable de la cave viticole :





#### Équipement de réseau

- VANNE ISOLEMENT
- VIDANGE
- VENTOUSE
- CÔNE DE RÉDUCTION
- CLAPET
- COMPTEUR
- RÉGULATEUR DE PRESSION

- BOUCHE D'ARROSAGE
- BOUCHE D'INCENDIE
- POTEAU INCENDIE
- BORNE FONTAINE OU DE PUISAGE
- BRANCHEMENT

#### Ouvrage

- Station de surpression
- Station de pompage
- Réservoir enterré
- Réservoir au sol
- Puits

#### Conduite

- DISTRIBUTION
- REFOULEMENT
- REFOULEMENT / DISTRIBUTION

### 2.2.8.2. L'assainissement

La commune de TROUILLAS est équipée d'un réseau d'assainissement collectif raccordé à la station d'épuration intercommunale mise en service en 2012, dimensionnée pour 4 000 Équivalents-Habitants (EH). Les données d'exploitation fournies indiquent une utilisation largement inférieure aux capacités installées :

- Charge hydraulique exploitée à 19,5 %,
- Charge organique exploitée à 32,9 %.

La STEP dispose ainsi de marges de fonctionnement très importantes, permettant d'accueillir de nouveaux projets sans risque de saturation à moyen ou long terme.



Historiquement, l'ancienne cave coopérative ne rejetait pas ses effluents industriels dans le réseau communal. Les eaux de rinçage et de process étaient évacuées vers un bassin de rétention spécifique, situé à plusieurs centaines de mètres du site, en face du Domaine de la Perdrix. Ce dispositif permettait de gérer des effluents fortement chargés, incompatibles avec un rejet direct dans le réseau collectif.

Aujourd'hui, l'activité vinicole est totalement arrêtée :

- Les bâtiments techniques ne sont plus utilisés,
- Seuls subsistent le caveau de vente et un usage tertiaire très limité,
- Aucun effluent industriel n'est désormais produit,
- Les volumes d'eaux usées générés par le caveau sont faibles et sans impact sur les réseaux.

Le projet de résidence – composé de 55 logements ainsi que de commerces et services – générera une charge très modérée pour le réseau collectif. Sur la base d'1 EH/logement, la charge totale s'élèvera à environ 55 EH, auxquels s'ajoutent 5 à 10 EH pour les commerces de proximité, soit un total estimé entre 60 et 65 EH. Ce niveau de charge demeure extrêmement faible au regard des marges disponibles de la STEP et très inférieur à la pression exercée historiquement par l'activité viticole.

Par ailleurs, la Communauté de Communes des Aspres conduit actuellement la révision de son Schéma Directeur d'Assainissement (SDA). Les premières analyses confirment que :

- Aucune fragilité du réseau n'est identifiée autour du site,
- Le tronçon communal présente une capacité largement suffisante,
- Le projet s'intègre sans nécessité de travaux de renforcement,
- La charge induite par l'opération est cohérente avec les scénarios de développement prévus.

Ainsi, au regard de l'arrêt de l'activité vinicole, de la disparition des effluents industriels, de la faible charge des logements seniors et des capacités très largement disponibles de la STEP, le projet est pleinement compatible avec le réseau d'assainissement de TROUILLAS et ne génère aucune contrainte supplémentaire pour le service public.

Lors de la phase opérationnelle (Permis d'aménager et/ou Permis de construire), le projet devra être conforme au règlement d'assainissement de la commune et aux prévisions du PLU à ce titre.

Ci-dessous le réseau d'assainissement du site de la cave viticole :





|                          |                   |                        |
|--------------------------|-------------------|------------------------|
| CARRE BORGNE             | AVALOIR           | CONDUITE GRAVITAIRE    |
| CARRE VISITABLE          | AVALOIR A GRILLE  | CONDUITE DE REFOLEMENT |
| CARRE VISITABLE A GRILLE | DESSABLEUR        |                        |
| ROND BORGNE              | DEVERSOIR D'ORAGE |                        |
| ROND VISITABLE           | POSTE DE RELEVAGE |                        |
| ROND VISITABLE A GRILLE  | CHASSE            |                        |

### 2.2.8.3. Eaux pluviales

La zone d'étude accueille aujourd'hui les bâtiments de l'ancienne cave coopérative, ainsi que de vastes surfaces minéralisées et des aires techniques en grave compactée. L'ensemble forme un espace fortement imperméabilisé, limitant l'infiltration naturelle et générant un ruissellement important en direction des voies périphériques (RD612 et RD23).

L'arrêt de l'activité viticole a supprimé les eaux de lavage et les rinçages, historiquement dirigés vers un bassin de rétention situé à plusieurs centaines de mètres du site.

Le projet prévoit une profonde transformation du fonctionnement hydraulique du secteur, reposant sur une désimperméabilisations significative et une gestion vertueuse des eaux pluviales à la source. La surface bâtie initiale, estimée à environ 6 800 m<sup>2</sup>, sera réduite à 4 774 m<sup>2</sup>, ce qui contribuera à restaurer une capacité d'infiltration aujourd'hui très limitée. Le projet s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs de la loi Climat & Résilience et dans la trajectoire ZAN, en favorisant la redonner de perméabilité et en limitant strictement le ruissellement.



Conformément aux principes du PGRI Rhône-Méditerranée, la gestion des eaux pluviales sera assurée en priorité par l'infiltration et la rétention à la parcelle. Les aménagements prévus comprennent :

- Des noues végétalisées dimensionnées pour récupérer et infiltrer les eaux de toiture et de voirie,
- Des espaces verts en pleine terre et jardins creux capables de stocker temporairement l'eau,
- Des parkings perméables ou semi-perméables limitant les surfaces minérales,
- La création d'un mail paysager infiltrant favorisant la percolation,
- Un parvis central conçu comme une zone de rétention discrète en cas d'événements pluvieux intenses,
- Un aménagement paysager important renforçant l'ombre, la fraîcheur et la capacité d'évapotranspiration.

Ces dispositifs permettront de réduire fortement les débits de fuite, d'éviter toute surcharge sur les réseaux existants et de maîtriser les ruissellements en direction des axes routiers adjacents. Ils contribueront également à la lutte contre les îlots de chaleur urbains grâce à la végétalisation accrue et à l'augmentation des espaces en pleine terre.

La disparition des effluents industriels de la cave, combinée à la mise en place d'une gestion pluviale intégrée et naturelle, permet de conclure que le projet améliore de manière notable le fonctionnement hydraulique local. Les techniques choisies assurent une gestion durable des eaux de pluie, en cohérence avec les objectifs du PLU, du territoire intercommunal et du cadre réglementaire national.

La compétence relative au pluvial et au schéma directeur associé relève de la Communauté de Communes des Aspres, qui assure la planification et la validation des dispositifs proposés dans le cadre du projet.

### **2.2.9. Incidences du projet et séquence ERC**

Le projet a été conçu en intégrant la séquence ERC (Éviter – Réduire – Compenser), conformément aux recommandations de l'évaluation environnementale jointe. L'opération s'implante exclusivement sur une friche existante, ce qui permet d'éviter toute consommation d'espaces agricoles ou naturels et de ne pas impacter d'enjeux écologiques sensibles : les inventaires réalisés confirment l'absence d'espèces protégées, de zones humides ou d'habitats remarquables sur le site, ainsi que l'absence de continuités écologiques majeures.

Les mesures de réduction portent principalement sur la gestion durable de l'eau et l'amélioration du fonctionnement environnemental du site :

- Désimperméabilisations importante par rapport à l'état actuel,
- Création de noues, sols perméables et espaces verts infiltrants,



- Réduction notable de la consommation d'eau potable par rapport à l'ancienne activité vinicole,
- Suppression totale des effluents industriels de la cave,
- Maîtrise de la charge en assainissement (environ 60–65 EH), très inférieure aux capacités disponibles de la STEP,
- Choix d'essences végétales locales peu consommatrices en eau et favorables à la biodiversité.

Le projet apporte également une amélioration du cadre de vie : limitation des nuisances en phase chantier, diminution des îlots de chaleur par la végétalisation, éclairage maîtrisé et renforcement des continuités paysagères en entrée de village.

L'évaluation environnementale conclut qu'aucune mesure compensatoire n'est requise, les impacts résiduels étant très faibles et largement maîtrisés. Au contraire, la requalification de cette friche industrielle contribue à améliorer la perméabilité des sols, la qualité paysagère et le fonctionnement hydraulique du secteur.

## **2.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE**

Au regard notamment des éléments indiqués supra (Analyse de l'état actuel du site), il s'avère que la zone d'étude pour permettre la réalisation de logements sociaux seniors et de commerces, apparaît opportun au regard de plusieurs critères, à savoir :

### **2.3.1. Une bonne accessibilité**

Aujourd'hui, le site est accessible depuis le village directement par la RD612 Avenue du Mas Deu en direction de Thuir et par la RD23.

Un aménagement routier, de type tourne à gauche existe aujourd'hui sur la RD23, permettant une desserte sécurisée au site.

De plus, son positionnement au carrefour des deux routes départementales lui confère une bonne visibilité qu'il sera nécessaire de maîtriser en termes d'architecture et d'insertion paysagère.

### **2.3.2. Des réseaux suffisamment dimensionnés**

Les réseaux possèdent les capacités suffisantes pour accueillir de nouvelles activités. Ils sont présents aux abords du site d'étude. La zone étant déjà viabilisée.

### **2.3.3. Une situation hors aléa**

Le site est situé en dehors des zones inondables au regard du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles et du porter à connaissance des services de l'État, répondant ainsi aux orientations du PGRI imposant d'orienter le développement de l'urbanisation prioritairement sur des zones non exposées à un risque d'inondation.



### 2.3.4. Contexte environnemental

Cf. annexe « Évaluation Environnementale » joint au présent rapport.

### 2.3.5. Une disponibilité foncière répondant aux attentes du projet

Actuellement, la zone d'une superficie d'environ 1,13 ha, est occupée par l'ancienne cave viticole sur les parcelles A591 et A565. La parcelle A413, la plus à l'ouest, est libre de toute construction.

**Le projet permet la requalification d'une friche urbaine aujourd'hui délaissée, sans aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. La procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU vise ainsi à valoriser un site déjà artificialisé en y développant une offre de logements et un pôle d'activités économiques, comprenant notamment des commerces de proximité. Cette opération participe pleinement aux objectifs de sobriété foncière et de revitalisation des centralités existantes.**

**De plus, deux parcelles faisant parties de la zone UCa seront classées en zone A pour tendre aussi vers la non-consommation d'espace.**

## 2.4. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL

### 2.4.1. Présentation du projet

Cette partie permet de présenter de manière thématique le projet objet de la présente procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU. L'objectif est d'apporter une analyse de la composition urbaine projetée de la future zone et son intégration avec le contexte urbain environnant.

Le projet a pour but de venir requalifier la friche existante de l'ancienne cave viticole sur la commune de Trouillas en venant répondre aux besoins réels de la population en réalisant des logements sociaux à destination des seniors.

Le projet va aussi redynamiser la commune en créant des commerces qui viendront compléter l'offre déjà existante à proximité (pharmacie).

Le site de l'ancienne cave coopérative se situe en entrée de ville, à l'articulation de la RD612 et de la RD23, deux axes structurants de la commune de Trouillas. Bien qu'il soit légèrement en retrait du centre-bourg historique, il s'inscrit dans un périmètre déjà équipé, desservi et fonctionnel, permettant d'envisager la création d'une polarité complémentaire sans remettre en cause la centralité existante.

Les principaux services du centre-bourg sont accessibles à pied, dans un rayon compris entre 130 et 600 mètres :

- Pharmacie : 130 m – environ 2 minutes à pied
- La Poste : 420 m – 6 minutes à pied
- Mairie : 450 m – 6 minutes à pied
- École élémentaire : 520 m – 7 minutes à pied



- Commerces de proximité : entre 400 et 600 m
- Place publique et cœur historique : 470 m

Ces distances courtes, associées à des cheminements existants, attestent d'un lien réel et pratique entre le site et le centre-bourg.

Le projet bénéficie aussi d'une desserte par transport collectif :

Arrêt de bus « Trouillas - Centre » situé à 150 m, desservi par les lignes interurbaines reliant Thuir (pôle de services) et Perpignan (gare TGV, administrations).

Cette proximité garantit aux résidents un haut niveau d'accessibilité sans usage obligatoire de la voiture.

Une polarité complémentaire, non concurrente du centre historique

La commune a clairement exprimé que le projet doit constituer une polarité complémentaire et non concurrente du centre historique sans volonté de déplacer le centre-ville.

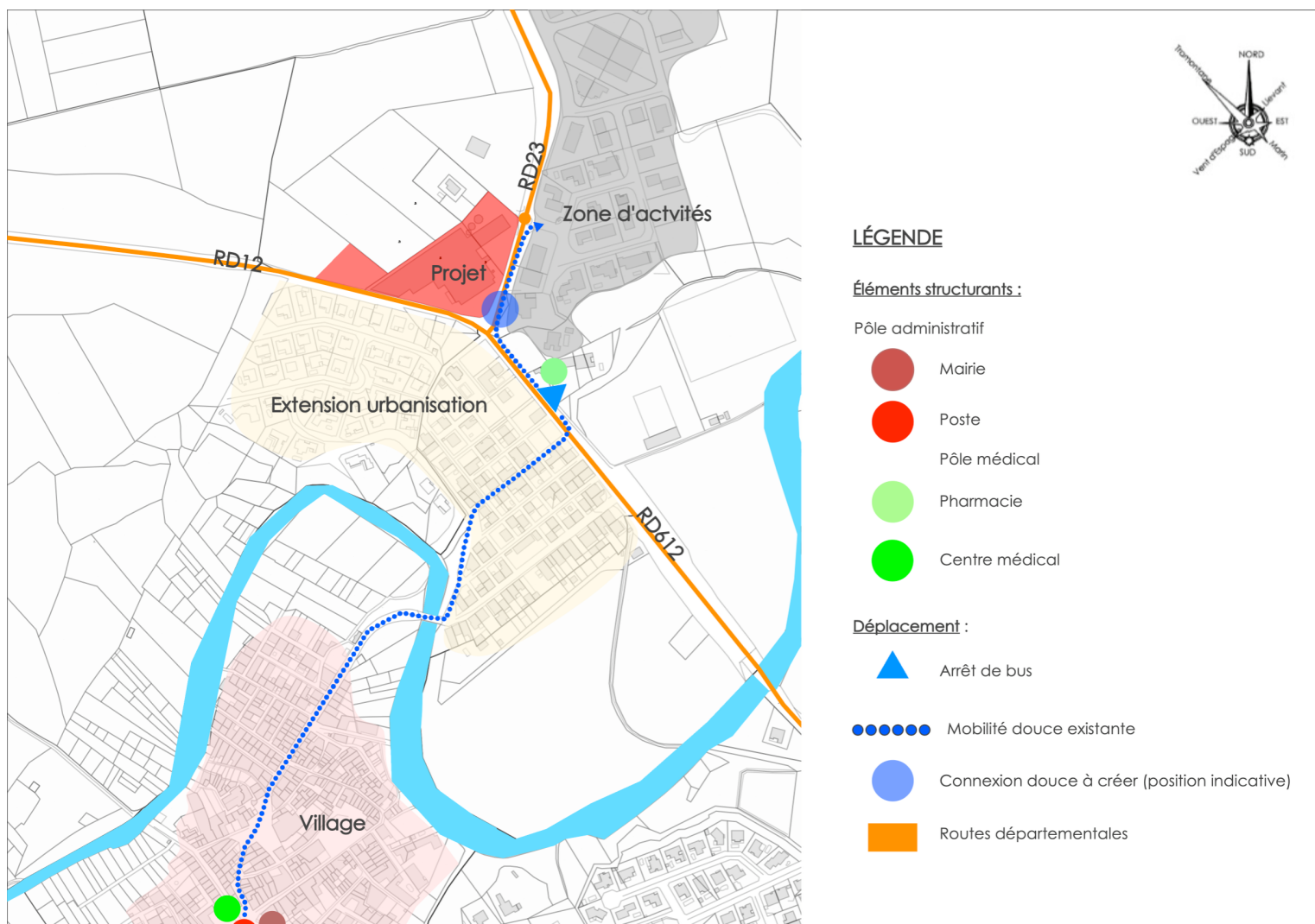
Le centre-bourg conserve un pôle médical, l'école, la mairie, la poste et les commerces structurants que rien ne vient donc concurrencer. Le projet s'inscrit dans un complément fonctionnel, notamment pour les services de proximité et les activités para-médicales, tout en renforçant la cohérence urbaine de l'entrée de ville.

En parallèle, le projet permet de coudre l'espace entre la RD23 et le centre-bourg, d'améliorer les liaisons piétonnes, de créer une façade urbaine qualitative et d'activer un secteur jusque-là peu structuré malgré des emprises importantes.

Ces éléments contribuent à renforcer la continuité urbaine, à limiter l'étalement et à valoriser un site stratégique déjà urbanisé.



## Connexion du projet dans la commune





**Projet d'aménagement de l'ancienne cave viticole**  
**Plan de masse à titre indicatif**



**2.4.1.1. Trame viaire**

Le projet sera desservi au Nord-Est depuis la RD23 en créant un accès depuis le rond-point existant. Un autre accès est créé à l'Ouest avec la réalisation d'un tourne à gauche depuis la RD612.

Une voie de desserte interne va permettre de créer une véritable continuité à l'intérieur de la zone en desservant les poches de stationnement ainsi que les futures habitations, commerces et lieux de rencontre.

**2.4.1.2. Composition du bâti et stationnements**

Le projet prévoit un îlot au nord de la zone, sur la parcelle A565, dédié aux logements et composé de d'une cinquantaine d'unités de logements réparti en T3, T2 et T1. Le jardin de la résidence va venir s'implanter au cœur des habitations.

Au sud du projet, sur la parcelle A591, se trouvera le pôle économique avec des bâtiments dédiés aux commerces et aux services, c'est ici aussi que se trouvera le parvis central.

Ce projet s'intégrera dans une démarche environnementale.



Le projet intégrera des solutions énergétiques performantes et la production d'énergies renouvelables, notamment par l'installation de panneaux photovoltaïques et la conception bioclimatique du bâti.

L'ensemble de ces choix s'inscrit pleinement dans les objectifs définis par les documents supra-communaux. Le PCAET de la Communauté de Communes des Aspres encourage explicitement la réduction des émissions de gaz à effet de serre, le développement des productions photovoltaïques sur les toitures et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs. Le projet répond à ces orientations en privilégiant la production locale d'énergie et en intégrant des dispositifs bas carbone adaptés au climat méditerranéen.

Le projet est également conforme aux orientations du SRADDET Occitanie, qui vise la neutralité carbone et l'augmentation de la part des énergies renouvelables sur le territoire régional. De même, il est cohérent avec les principes du SCOT, qui encourage la maîtrise des consommations énergétiques, l'intégration des ENR et la valorisation des friches urbaines avant toute extension du tissu bâti.

Enfin, cette démarche énergétique s'inscrit dans les priorités de la loi Climat & Résilience, qui impose une trajectoire de sobriété foncière et de réduction des consommations d'énergie dans les projets d'aménagement. En requalifiant une friche existante tout en intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables, le projet contribue à l'amélioration du bilan énergétique et environnemental du secteur, tout en offrant un cadre bâti plus performant, durable et résilient face aux enjeux climatiques.

En termes de stationnements ouverts au public, la volonté a été de créer plusieurs poches tout au long de la zone du projet en accompagnement de la voie de desserte principale. 5 poches ont été projetées dont une de 19 places et deux poches de 11 et 18 places accessibles au public, destinées aux activités en empruntant le tourne à gauche directement depuis l'avenue du Mas Deu.

Les 2 autres poches de stationnement seront intégrées au cœur du projet destinées à la résidence avec 22 places à proximité du pôle économique et 30 à proximité des habitations. Au total, environ 100 places vont pouvoir être réalisées.

En outre, le projet prévoit un traitement paysager ainsi qu'un traitement perméable des places de stationnements.

#### **2.4.1.3. Gestion de l'eau, désimperméabilisation et fonctionnement hydraulique**

La requalification du site de l'ancienne cave coopérative s'accompagne d'une réflexion globale sur la gestion de l'eau, en cohérence avec les prescriptions du SCOT Plaine du Roussillon, et de la réglementation. L'objectif est de garantir un fonctionnement hydraulique durable, compatible avec la destination du site et respectueux des principes de sobriété foncière et environnementale.

##### *Réduction de l'imperméabilisation et renaturation partielle du site*

Le site, anciennement dédié à l'activité vinicole, présentait un niveau d'imperméabilisation particulièrement élevé, estimé à environ 85 % de la surface totale (aires de manœuvre, voiries industrielles, toitures techniques). Le projet opère une transformation significative de cet état initial en réintroduisant des surfaces végétalisées et perméables.

Les aménagements prévus permettront de ramener le taux d'imperméabilisation à environ 55 %, grâce notamment :

- À la création d'espaces verts en pleine terre répartis sur l'ensemble du site ;
- À la végétalisation des noues et des pieds de bâtiments ;



- À la mise en œuvre de revêtements perméables pour une part des stationnements ;
- À la réduction de l'emprise bâtie par rapport aux installations industrielles existantes.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCOT visant à réduire la minéralité et à renforcer les capacités d'infiltration des sols dans les secteurs déjà urbanisés.

#### *Gestion intégrée et à la source des eaux pluviales*

La stratégie de gestion des eaux pluviales repose sur le principe de la gestion « à la source », visant à maîtriser les ruissellements et à limiter le recours aux réseaux d'évacuation.

Elle se traduit par :

- La création de noues végétalisées positionnées en limites de voiries et en accompagnement des cheminements piétons ;
- L'infiltration des eaux de toiture dans les zones perméables attenantes ;
- La mise en place de revêtements filtrants sur une partie des aires de stationnement ;
- La régulation des débits de fuite afin d'éviter toute surcharge du réseau public existant.

Ces dispositifs permettent d'assurer un fonctionnement hydraulique sécurisé, notamment vis-à-vis des axes départementaux RD23 et RD612, et d'écarter tout risque d'écoulement vers l'espace public.

#### *Prise en compte de l'ancien bassin de rétention de la cave coopérative*

L'ancienne cave disposait d'un bassin de rétention situé à proximité du domaine de la Perdrix, historiquement dédié aux eaux de rinçage des cuves et aux effluents liés au process vinicole.

L'arrêt de l'activité industrielle rend cet équipement caduc.

Le projet supprime l'ensemble des installations génératrices d'effluents vinicoles. Dès lors seul un rejet d'eaux usées strictement domestiques subsistera, aussi les besoins en stockage et en prétraitement, précédemment liés à l'activité vinicole ont disparu, ainsi le dispositif hydraulique du site sera désormais entièrement géré par les aménagements paysagers et les systèmes d'infiltration du projet.

Cette évolution constitue une amélioration notable de la qualité des eaux rejetées et du fonctionnement hydraulique du secteur.

#### *Diminution de la consommation d'eau et disparition des usages industriels*

L'activité vinicole entraînait des consommations d'eau particulièrement importantes (lavage des cuves, désinfection des installations, besoins du process de vinification etc.). Le remplacement de ces usages par un programme mixte logements sociaux / commerces / services conduit mécaniquement à une baisse significative de la consommation d'eau à l'échelle du site. Les seuls besoins résiduels seront liés aux usages domestiques des logements, aux besoins courants des activités tertiaires et à l'entretien courant.

Cette évolution répond aux objectifs de réduction des consommations en eau potable inscrits dans les documents de planification.



La gestion de l'eau proposée constitue une amélioration notable par rapport à l'état initial, en supprimant les usages industriels générateurs d'effluents, en réduisant l'imperméabilisation et en renforçant les capacités naturelles d'infiltration du site. Elle s'inscrit pleinement dans les objectifs des documents de planification en vigueur.

#### **2.4.1.4. Gestion des déchets**

La collecte des déchets ménagers sur le territoire de la Communauté de Communes des Aspres repose sur un système d'apport volontaire, organisé autour de Points d'Apport Volontaire (PAV) répartis sur l'ensemble des communes. Le secteur de la cave coopérative ne bénéficie pas d'une collecte en porte-à-porte et relève donc naturellement de ce dispositif intercommunal.

Le projet s'inscrit dans ce mode de fonctionnement existant sans nécessiter d'adaptation particulière. Les PAV actuellement en place, situés à proximité immédiate de la RD612, assurent une desserte aisée pour les résidents, à une distance compatible avec les pratiques observées sur l'ensemble du territoire. La configuration du site permet par ailleurs de garantir un accès sécurisé pour les usagers, à pied comme en voiture.

Afin d'anticiper les besoins futurs et de faciliter l'organisation des services techniques intercommunaux, une zone interne au projet pourra être réservée pour accueillir, si nécessaire, un emplacement dédié aux PAV, permettant notamment une accessibilité adaptée aux véhicules de collecte, une intégration paysagère en cohérence avec le traitement des espaces extérieurs, la sécurité des cheminements piétons et une limitation des nuisances visuelles et sonores.

Ce dispositif permet d'assurer la compatibilité du projet avec le fonctionnement intercommunal de gestion des déchets, sans générer de contraintes supplémentaires pour le service public.

#### **2.4.1.5. Accessibilité et sécurisation du carrefour RD23-RD612**

La requalification du site nécessite une attention particulière portée à la sécurisation des déplacements sur les voies départementales qui bordent le terrain, en particulier la RD23 et la RD612, dont le croisement constitue un carrefour sensible identifié par la commune et par la Communauté de Communes des Aspres.

Ce secteur concentre des flux quotidiens importants et constitue l'une des principales entrées de ville de Trouillas. La transformation du site de l'ancienne cave doit ainsi s'accompagner d'une amélioration des conditions de circulation et de franchissement pour les piétons comme pour les usagers de la route.

Dans cette perspective, le projet prévoit de renforcer la lisibilité et la continuité des cheminements piétons menant vers le centre-bourg et vers les arrêts de transport collectif situés à proximité. La création d'une traversée sécurisée sur la RD23 sera étudiée, de manière à garantir un franchissement sûr et accessible, notamment pour les seniors, public prioritaire du programme de logements. Cette traversée piétonne permettra de raccorder le site aux cheminements existants et d'assurer une desserte cohérente vers les commerces et services du centre-bourg.

La sécurisation du carrefour RD23-RD612 fera l'objet d'une étude technique réalisée en lien avec les services du Département, gestionnaire de ces voiries. Selon les conclusions de cette étude, plusieurs adaptations pourront être envisagées, parmi lesquelles l'amélioration de la visibilité, la requalification ponctuelle du profil de chaussée ou encore l'installation d'un dispositif



de régulation, tel qu'un feu tricolore qui pourrait contribuer à une meilleure maîtrise des vitesses et à une traversée plus sûre pour les piétons.

L'ensemble de ces dispositions vise à garantir un accès sécurisé au site tout en améliorant le fonctionnement général de cette entrée de ville. Elles permettront d'accompagner la requalification du secteur en renforçant la sécurité routière et les continuités piétonnes.

#### **2.4.1.6. Aménagement paysager**

L'ensemble du projet d'aménagement a fait l'objet d'une approche dans le traitement paysager. Plusieurs aménagements contribuent ainsi à l'intégration du projet dans son environnement et à la qualité paysagère de l'opération.

Le traitement paysager du projet accorde une attention particulière à la frange Ouest du site, en contact direct avec les espaces agricoles. Cette zone constitue une interface sensible entre le tissu bâti et les espaces ouverts, et son aménagement doit permettre d'assurer une transition paysagère cohérente tout en préservant la qualité des vues et des ambiances rurales caractéristiques de l'entrée de ville. Le projet prévoit ainsi la mise en place d'un dispositif végétal continu en limite Ouest, constitué d'une palette d'essences locales adaptées au climat méditerranéen et à l'identité paysagère des Aspres. Cette strate plantée jouera un rôle à la fois paysager, écologique et fonctionnel, en renforçant la lisibilité des limites urbaines, en participant à la désimperméabilisation du site et en améliorant le confort d'usage des espaces extérieurs.

Cette lisière végétale contribuera également à atténuer l'impact visuel des stationnements et des constructions depuis les terrains agricoles et depuis les voies départementales. Par son organisation en massifs et bandes plantées, elle permettra d'ancrer le projet dans son environnement naturel tout en préservant des perceptions harmonieuses depuis les espaces ouverts environnants. Le traitement retenu favorisera les continuités écologiques locales et participera au maintien d'un paysage de transition entre le cœur bâti et les franges rurales. Aucune construction et imperméabilisation des sols ne seront autorisées.

Un mail paysager sera proposé devant le parvis central afin de créer un îlot de fraîcheur et de favoriser la rétention des eaux de pluies au sein du pôle économique. Un jardin viendra aussi s'implanter au cœur de la résidence.

La voie de desserte interne, les poches de stationnements ainsi que le parvis central, seront accompagnées d'un traitement paysager compatible avec l'installation d'éléments producteurs d'énergie.

#### **Aménagements paysagers projetés, trame viaire et parkings**





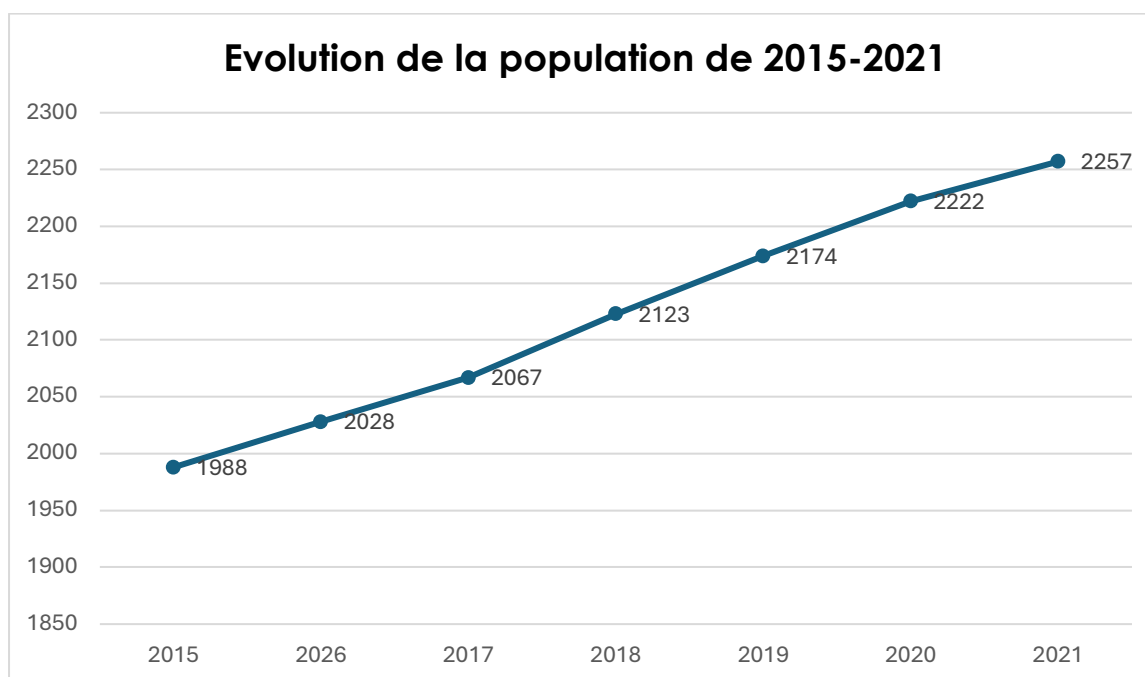
## 2.4.2. Présentation de l'intérêt général du projet

La procédure de DPMEC vise à faire évoluer la zone classée UCa dans le PLU de la commune de TROUILLAS, qui vise la requalification de la cave du secteur de "TONKIN Nord" en zone UBc. L'objectif de cette modification de l'urbanisation est de permettre la réalisation de logements sociaux destinés aux seniors ainsi que le développement d'activités économiques en permettant de nouvelles constructions dédiées aux services à la personne et aux commerces de proximités.

Les justifications présentées ci-dessous ont pour objectif de présenter l'intérêt général du projet.

Avec une population de 2257 habitants en 2021 (source INSEE), la commune de Trouillas voit sa population augmenter de façon constante avec un taux de variation annuel de 2,1% pour la période 2015-2021.





(Source INSEE)

Son positionnement stratégique, sa proximité avec Thuir et Perpignan, son cadre de vie, sont autant de facteurs qui peuvent expliquer ce phénomène.

Aussi le futur projet de requalification du site de la cave viticole, va venir répondre à une demande de logements adaptés à la hausse de la population mais aussi au renforcement de l'offre de commerces et de services sur la commune.

#### **2.4.2.1. Répondre à une demande de logements adaptés sur le territoire de la commune de Trouillas**

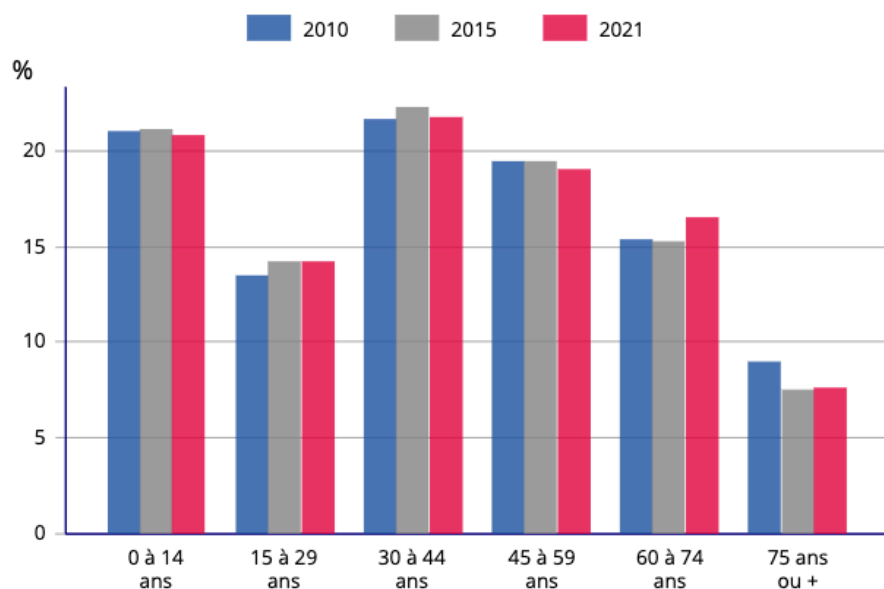
**Le projet permet de proposer un aménagement offrant une diversité de logements et une mixité sociale et répondre à une forte demande de logements adaptés de la part de la population.**

La population sur la commune a augmenté depuis 2015 pour atteindre aujourd'hui 2 257 habitants.

Cette évolution de la population est accompagnée d'une tendance à une augmentation d'une population de plus en plus âgée.

L'analyse démographique issue des données INSEE et du diagnostic du PLUi des Aspres met en évidence un vieillissement marqué de la population sur la commune de Trouillas comme à l'échelle intercommunale. Sur la période 2015–2021, la part des habitants de plus de 60 ans a progressé de manière significative, tandis que les autres classes d'âge connaissent une stagnation, voire une baisse.





(Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.)

Afin de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées, la commune ne dispose pas aujourd'hui de logements adaptés aux seniors, ni en termes de typologies ni en termes d'accessibilité.

Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU approuvé en 2024 indique que la capacité d'accueil résiduelle de la commune – c'est-à-dire le nombre de logements encore réalisables dans le tissu bâti existant et dans les zones déjà ouvertes à l'urbanisation – n'est que d'environ 19 logements. Ce volume très limité ne permet pas de répondre aux besoins identifiés, en particulier pour les ménages vieillissants.

De plus, le parc communal ne compte que 80 logements sociaux, ce qui ne permet pas non plus de proposer une offre adaptée et accessible à cette population.

Ainsi à l'échelle de la commune, plusieurs indicateurs révèlent une inadéquation entre l'offre actuelle de logements et les besoins réels :

La commune ne dispose aujourd'hui que de 80 logements sociaux, volume insuffisant au regard de la croissance démographique et du vieillissement observé.

Le parc existant présente une pénurie de petites typologies, essentielles pour les seniors : seuls 6 T2 sont recensés sur l'ensemble de la commune, témoignant d'un manque important de logements adaptés aux personnes seules ou aux couples âgés.

Les besoins identifiés par le PLUi montrent que les ménages vieillissants expriment une forte demande pour des logements accessibles, compacts, économes et proches des services.

À l'échelle intercommunale, le PLUi souligne également un vieillissement homogène sur l'ensemble des Aspres, une hausse progressive des ménages d'une seule personne et une demande croissante de logements sociaux adaptés aux personnes âgées et aux publics fragiles.

Le projet répond directement à ces besoins en proposant une offre nouvelle de logements sociaux adaptés, orientée vers les seniors autonomes ou faiblement dépendants, composée principalement de T1 et T2, en complément de quelques T3 destinés à des profils spécifiques (aidants, couples, personnes en transition).

Cette programmation contribue à répondre aux besoins d'un public local vieillissant, favoriser le maintien dans la commune, éviter les déplacements vers Thuir ou Perpignan, offrir



une alternative aux logements anciens et peu accessibles du centre-bourg mais aussi de renforcer l'offre sociale dans un contexte territorial où elle demeure insuffisante.

Ainsi, le projet constitue une réponse proportionnée, ciblée et adaptée aux besoins démographiques actuels et futurs de la commune et de l'intercommunalité.

En effet, aujourd'hui, cette situation limite fortement la capacité de la commune à accompagner le vieillissement de sa population et à offrir un parcours résidentiel complet à ses habitants. De nombreux ménages âgés se trouvent ainsi contraints de quitter Trouillas faute de solutions adaptées, ce qui fragilise leur maintien dans le cadre de vie et le réseau social auxquels ils sont attachés. Le projet proposé permet de répondre à cet enjeu en diversifiant l'offre résidentielle sur un site déjà urbanisé, en créant des logements spécifiquement conçus pour les seniors et en améliorant l'accessibilité locale à des services et commerces de proximité, sans consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Et face à la hausse d'une population plus âgée, la commune ne dispose pas de foncier disponible et devra donc s'adapter, ainsi, le projet va venir apporter une réponse aux enjeux identifiés sur le parc immobilier, à savoir :

Inciter à la reconquête de l'existant, notamment par l'encadrement de la production de logements neufs ;

Poursuivre les efforts engagés en matière de production de logements sociaux afin de permettre une diversification du parc et répondre à l'ensemble des besoins en permettant notamment un parcours résidentiel complet ;

Favoriser la diversification du parc de logements en proposant plus d'appartements ;

Diversifier le parc de logements en proposant des logements de petites et moyennes tailles permettant des parcours résidentiels complets.

Le type de logements proposés, accessibles à la majorité des populations sera en plus doté d'une salle de convivialité et d'une personne à temps plein chargée du suivi des habitants. De ce fait, en plus de permettre de répondre à la demande, le projet va permettre le maintien à domicile des personnes âgées aux services du CCAS et de contribuer à rompre l'isolement des seniors. Le maintien du lien social est également un objectif de ce projet, afin de protéger les habitants de ces futures constructions contre un vieillissement accéléré.

#### **2.4.2.2. Un projet participant au développement et au maintien du dynamisme économique local**

**Le projet aura un impact positif sur le dynamisme économique de la commune.**

Il convient de souligner que le projet s'inscrit dans une logique complémentaire à l'offre existante, et non concurrentielle, ce type d'offre n'étant pas présente ou insuffisante à ce jour sur la commune.

Localisé à proximité des routes départementales RD612 et RD23, le secteur s'inscrit dans un carrefour d'activités économiques : ZAE communautaire, proximité de Thuir et de la zone commerciale au sud de Perpignan. Le projet permettra ainsi, non seulement la création d'emplois supplémentaire mais aussi le renforcement de l'attractivité et le développement du dynamisme économique à l'échelle communale et intercommunale.

Par ailleurs, sa situation en entrée de ville depuis Thuir en fait un secteur économique de première importance, vitrine de la commune. Le choix du site va donc permettre au projet d'affirmer son rôle d'entrée de ville, aujourd'hui, peu visible, en assurant une attractivité et un dynamisme sur l'offre communale.

C'est un projet phare sur Trouillas, qui a vocation à façonner l'offre pour affirmer la commune au sein d'un territoire élargi.



En effet, en plus de pérenniser et de renformer l'offre de proximité, le projet vient structurer l'offre économique communale de ce secteur afin de répondre à la stratégie intercommunale sur le commerce et les services.

Les activités économiques envisagées sur le site — services à la personne, épicerie ou petites surfaces de type supérette — ne sont actuellement pas présentes sur la commune. Leur implantation viendra donc compléter l'offre existante sans fragiliser les commerces déjà implantés. Le projet ne génère ainsi aucune situation de concurrence pour les commerces du village, mais contribue au contraire à renforcer l'attractivité et la diversité de l'offre locale.

Le projet répondra donc à ce manque, et la population aura plus besoin de se déplacer vers Thuir ou le sud de Perpignan pour les achats journaliers de première nécessité. De plus en matière environnementale, la création de ce pôle économique va réduire l'empreinte carbone en faisant rester la population sur place.

La commune de Trouillas possède une population qui travaille très majoritairement à l'extérieur de la commune (82,1% d'après les données INSEE 2024). Ce projet favorisera le maintien et/ou la création d'emplois sur le territoire et par là même de participer à la lutte contre le phénomène de ville dortoir, en diminuant notamment, les déplacements entre le domicile et le lieu de travail. Cela aura également pour effet le maintien voire l'apport de la population.

#### **2.4.2.3. Une volonté de requalification de l'existant dans une dynamique de production de logements**

##### **Le projet s'inscrit dans une logique de requalification urbaine et de limitation de l'étalement urbain.**

Le choix du site va permettre de requalifier la cave viticole qui est devenu aujourd'hui une friche industrielle ne répondant plus à un besoin agricole. L'ensemble des activités étant regroupées sur Pollestres.

Aussi, le projet va venir démolir la cave ainsi que les cuves. En effet, le programme d'aménagement de la zone va faire table rase de l'existant pour construire des bâtiments neufs répondant à toutes les normes techniques, thermiques et environnementales.

Cette volonté de déconstruire cette friche industrielle s'explique aussi par la présence de matériaux amiantés mais aussi par le risque, du fait de son abandon, de squat ou d'occupation illégale des lieux.

De plus, le bâtiment présente déjà un certain degré de vétusté, il ne pourra plus être exploité en l'état, sous peine du risque d'accident.

Il est donc important de trouver au site une nouvelle destination.

Ce projet vient donc encadrer sa mutation tout en répondant aux besoins et aux objectifs du PLU sur le renouvellement urbain, la requalification des friches industrielle, le renforcement des activités économiques et l'étalement urbain.

Aussi, dans le cadre de la désartificialisation des sols et la limitation de l'étalement urbain, le projet s'engage à bâtir moins de que les 6 800m<sup>2</sup> de bâti existant aujourd'hui. Ce projet se voudra donc être plus vertueux en termes d'occupation du sol et d'environnement.

Et enfin, afin de respecter le passé et la tradition des lieux, un caveau de vente sera conservé sur place. Ce point de vente sera complémentaire aux commerces de proximité qui viendront s'implanter et viendra aussi sauvegarder deux emplois supplémentaires nécessaire à l'exploitation du caveau.

Le réaménagement de cette zone va redynamiser et redonner vie à ce lieu, aujourd'hui délaissé et qui représente une des vitrines du village par sa position d'entrée de ville Ouest de Trouillas.



***Ainsi, le projet représente une réponse aux besoins réels de la population en matière de logements sociaux et de logements adaptés.***

***Par la même occasion, le projet viendra requalifier une friche existante en évitant l'étalement urbain et une nouvelle artificialisation des sols et favorisera donc une reconstruction de la ville sur la ville.***

***Le projet apporte aussi des caractéristiques lui permettant d'avoir un impact positif sur le contexte économique local en créant des commerces et services dédiés à la résidence sénior mais aussi pour toute la population de la commune. Ce nouveau pôle économique viendra compléter l'offre déjà existante. Il apparaît donc comme un enjeu majeur et de premier ordre pour le développement et le renforcement de l'économie locale.***

PROJET



### 3. MISE EN COMPATIBILITE

Cette partie va permettre de démontrer la compatibilité des évolutions portées dans le cadre de la présente procédure avec le SCOT Pleine du Roussillon mais également présenter la relation avec les autres documents supra communaux.

Elle s'attachera également à présenter les adaptations à apporter au PLU opposable de la commune de Trouillas pour permettre la réalisation du projet.

#### 3.1. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

La loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021, n'est pas pour l'heure opposable au PLU. Les communes bénéficient en effet d'un délai pour adopter un PLU « climatisé » jusqu'en 2027.

Néanmoins, la commune de Trouillas a pour objectif d'avoir une gestion économe de l'espace. Eu égard aux conséquences d'un développement soutenu sur son territoire ces dernières années — notamment en matière d'accueil, de consommation d'espace et d'équilibre du fonctionnement villageois — et dans le cadre de la révision générale de son PLU approuvée en 2024, la commune de Trouillas a fixé, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu, l'objectif d'un rééquilibrage des dynamiques en cours.

Ces dix dernières années (2011-2021) la commune a urbanisé environ 13.18 ha, soit un rythme d'artificialisation de 1.3 ha/an. Pour la suite, la commune ambitionne de réduire sa consommation d'espace à 0.65ha/an portant en 2034, la superficie consommée autour de 6.5ha.

Le projet objet de la présente procédure porte sur une emprise de 1,13 ha cependant aucune nouvelle artificialisation du sol n'est prévue dans la mesure où le site en question est déjà bâti. En effet, la cave viticole est aujourd'hui implantée dans la zone et la surface bâtie prévue est inférieure à la surface existante (6 800m<sup>2</sup> contre 4 774m<sup>2</sup>). De plus, le projet prévoit de nombreuses aires végétalisées et va venir respecter l'OAP existante en laissant un secteur non bâti entre le projet et les terres agricoles.

En parallèle, les parcelles A594 et A595 seront reclassées en zone agricole afin répondre à la séquence ERC « Éviter, réduire, compenser » et de continuer à réduire la consommation des espaces agricoles.

**Le projet de résidence sénior et de commerces, ainsi que la superficie consommée nécessaire pour permettre la réalisation de cette opération, est compatible avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience.**



## 3.2. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 3.2.1. Compatibilité au regard du SRADDET de la Région Occitanie

Le SRADDET Occitanie 2040 a défini des règles déclinées à partir de deux axes régionaux (rééquilibrage et nouveau modèle de développement).

#### Extrait du SRADDET Occitanie 2040

|         |   |   |   |
|---------|---|---|---|
| 2 AXES  | UN REEQUILIBRAGE REGIONAL<br>Pour l'égalité des territoires       |   | UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT<br>Pour répondre à l'urgence climatique                    |
| 3 DEFIS | LE DEFIS DE L'ATTRACTIVITE<br>Pour accueillir bien et durablement | LE DEFIS DES COOPERATIONS<br>Pour renforcer les solidarités territoriales | LE DEFIS DU RAYONNEMENT<br>Pour un développement vertueux de tous les territoires             |
| REGLES  | Des solutions de <b>mobilité pour tous</b>                        |   | Réussir le <b>zéro artificialisation nette</b> à l'échelle régionale à horizon 2040           |
|         | Des <b>services disponibles</b> sur tous les territoires          |   | Atteindre la <b>non perte nette de biodiversité</b>   |
|         | Des <b>logements adaptés</b> aux besoins des territoires          |   | La première <b>Région à énergie positive</b>  |
|         | Un <b>rééquilibrage du développement</b> régional                 |   | Un aménagement <b>adapté aux risques et respectueux</b> de la ressource en eau                |
|         | Des <b>coopérations territoriales</b> renforcées                  |   | Un <b>littoral vitrine</b> de la résilience   |
|         |   |   | <b>Réduire</b> la production des <b>déchets</b> avant d' <b>optimiser</b> leur <b>gestion</b> |

Le projet ne va pas à l'encontre des objectifs du SRADDET. En effet, le projet est compatible avec ses diverses règles :

- **La mobilité pour tous** : L'accessibilité au projet est aisée via deux accès, le premier sur l'avenue du Mas Deu avec un tourne à gauche en arrivant du village et le second avec la création d'une sortie sur le rond-point sur la RD23 à l'entrée de la zone d'activité. Ce sont deux axes principaux qui permettent de relier le village de Trouillas aux communes de Thuir, Ponteilla et également à la zone d'activité de la commune. Le site est aussi facilement accessible aux piétons et l'arrêt de bus le plus proche se trouve à 150m.
- **Des services disponibles** : Le projet a pour objectif de venir renforcer le pôle économique du territoire de Trouillas en venant répondre aux besoins des nouveaux arrivants. Le projet mixera une résidence sénior à un pôle économique où sera présent des commerces de proximité et de services. Ils viendront de ce fait compléter l'offre déjà existante dans le



village mais insuffisante dans ce secteur en pleine mutation. Les justifications apportées concernant le choix du site démontrent qu'il s'agit de la solution la mieux adaptée.

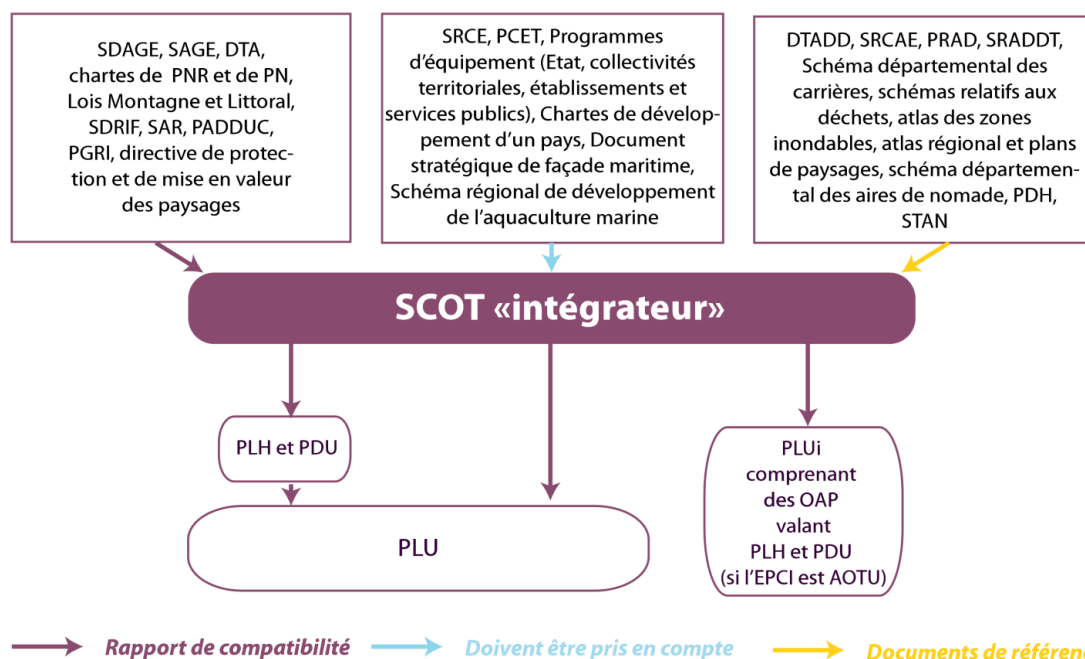
- **Des logements adaptés aux besoins** : Le projet viendra répondre au besoin de logements notamment en matière de logements sociaux adaptés aux seniors. En ce sens, le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.
- **Un rééquilibrage du développement** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif
- **Des coopérations territoriales** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.
- **Réussir la zéro artificialisation nette** : le projet ne représente qu'une superficie réduite de 1,13ha. Comme indiqué précédemment, la zone et la superficie consommée qu'elle engendre est compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience. De plus, deux parcelles sont reclassées en zone agricole.
- **Atteindre la non-perte nette de biodiversité** : le projet ne représente qu'une superficie réduite de 1,13ha, il préserve un secteur non bâti qui sera à valoriser comme exigé dans l'OAP existante et classé en zone A. Il favorisera également la création d'espaces végétalisés et laissés en pleine terre, participant à la limitation des îlots de chaleur et au maintien de la biodiversité.
- **Région à énergie positive** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.
- **Aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau** : le projet n'est pas concerné par le risque d'inondation, et la ressource en eau a la capacité de répondre à ses besoins.
- **Un littoral vitrine de la résilience** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.
- **Réduire la production des déchets** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.

Pour conclure, le SRADDET Occitanie 2040 concerne un territoire de 7 272 400 ha. Au sein de ce territoire, le projet de DP MEC du PLU de Trouillas représente une superficie de 1,13 ha. Ainsi, le projet de DP MEC du PLU de Trouillas représente moins de 0,0000001% du territoire du SRADDET Occitanie. Pour cette raison, le projet de DP MEC du PLU de Trouillas n'est pas en mesure de remettre en cause l'équilibre du territoire du SRADDET, ni les objectifs définis par le SRADDET.

### 3.2.2. *Compatibilité au regard du SCOT Plaine du Roussillon*

La commune de Trouillas se situe dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Plaine du Roussillon, approuvé par le Comité syndical le 2 juillet 2024. Il est exécutoire depuis le 8 septembre 2024.





Le SCOT Plaine du Roussillon est concerné par de multiples documents normatifs ou de planification avec lesquels, selon leur nature, le projet de SCOT doit observer un rapport simple de prise en compte ou doit leur être compatible.

Le SCOT est compatible avec :

- Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral
- Le SDAGE Rhône-Méditerranée
- Le SAGE de l'étang de Salses-Leucate
- Le SAGE Tech-Albères
- Le SAGE des nappes pilo-quaternaires de la Plaine du Roussillon
- La Charte du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée
- Les Projets d'Intérêt Général
- Le Plan d'Exposition au bruit de l'aérodrome de Perpignan-Rivesaltes

Le SCOT a pris en compte :

- Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)
- Les plans climat-énergie territoriaux (PCET)
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
- Les chartes de pays
- Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés
- Le plan régional d'élimination des déchets dangereux
- Le plan départemental de gestion des déchets du BTP
- Le schéma départemental de carrière
- Le schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées
- Le programme d'actions national et les programmes d'actions régionaux pour la protection des eaux contre la pollution pour les nitrates d'origine agricole
- Le document stratégique de façade et le plan d'actions pour le milieu marin

Enfin, le SCOT s'articule aussi avec :

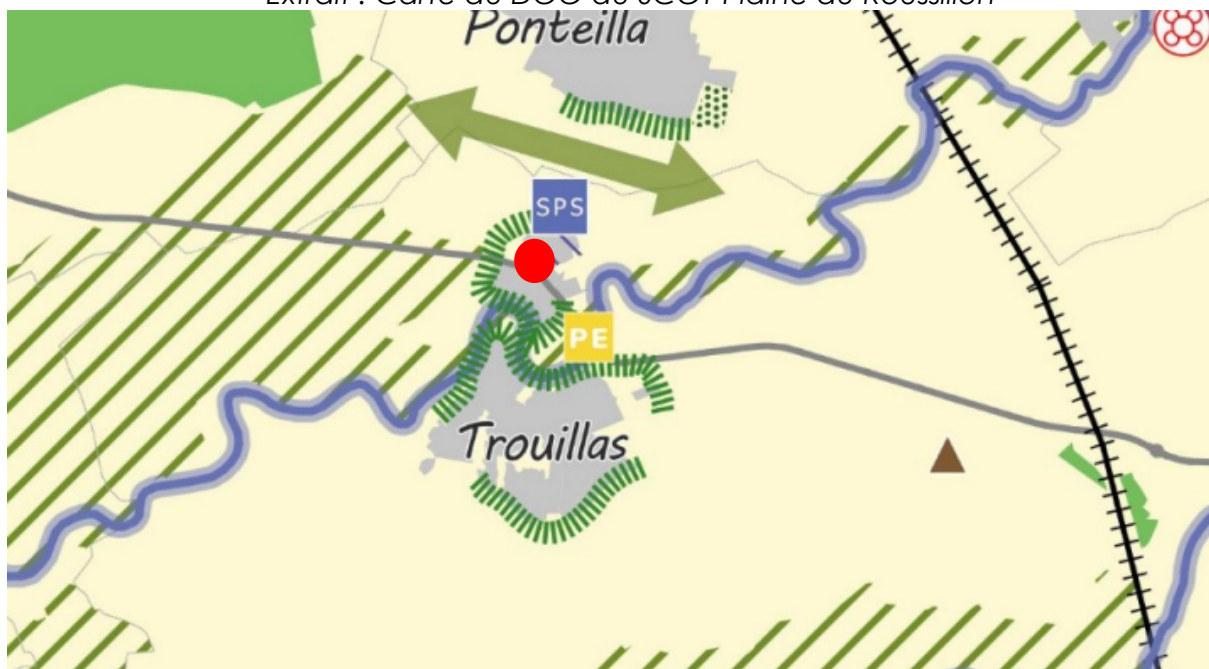
- Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire
- La stratégie régionale pour la biodiversité.

L'opération d'aménagement a tenu compte des orientations définies dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT « Plaine du Roussillon », à savoir :



- Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique
- Produire une offre en logement plus diversifiée pour garantir l'équité et la cohésion sociale
- Renouveler la ville plutôt que de l'étendre

Extrait : Carte du DOO du SCOT Plaine du Roussillon



● Situation du secteur concerné par la Déclaration de Projet

#### Réconcilier l'urbanisme avec l'agriculture et l'environnement

- cœur de nature à protéger
- zone humide à délimiter finement et à protéger (zonage non exhaustif)
- autre milieu d'intérêt écologique à préserver
- principale continuité hydrographique, support de la trame bleue, à préserver
- corridor ou continuité non bâtie à maintenir
- espace agricole à fort potentiel, à protéger en priorité
- nature ordinaire à préserver (espaces à vocation agricole et naturelle)
- secteur de développement urbain potentiel soumis à conditions particulières
- ▲ patrimoine bâti rural à sauvegarder et valoriser
- ➔ coupure verte à préserver entre les villes et les villages
- espace à vocation agri-paysagère à valoriser (dont la future ceinture verte de l'agglomération)
- frange urbaine et rurale à qualifier
- îlot de nature en ville à créer ou préserver

#### Éléments de fond de carte

- Ligne à Grande Vitesse mixte
- voie ferrée
- réseau primaire de voirie
- réseau primaire de voirie en projet
- cours d'eau principal
- cours d'eau secondaire
- canal d'irrigation
- surface en eau

#### Construire la ville durable

- espace urbanisé à renouveler et valoriser
- zone d'hébergement de plein air à maîtriser et qualifier
- ★ développement rural de qualité à promouvoir
- ➔ axe potentiel de développement urbain
- secteur de projet stratégique à dominante d'habitat
- potentiel de renouvellement urbain à analyser et mobiliser
- potentiel de résidentialisation à analyser et mobiliser
- secteur d'étalement urbain diffus à maîtriser
- Zone d'Aménagement Commercial à conforter et requalifier
- parc d'activité de proximité à promouvoir
- secteur de projet stratégique à dominante d'activité
- projet de grand équipement
- pôle universitaire à consolider
- périmètre soumis aux dispositions d'un schéma de secteur

#### Définir un réseau multimodal efficient

- Projet d'Intérêt Général Ligne Nouvelle Perpignan-Montpellier à réaliser
- aéroport à développer
- port de plaisance à conforter
- gare TGV
- gare ou halte ferroviaire à promouvoir
- gare ou halte ferroviaire à créer
- Transport Collectif en Site Propre à aménager
- secteur urbain stratégique aux abords des gares
- secteur urbain stratégique aux abords du TCSP
- entrée de territoire à qualifier ou requalifier

La présente déclaration de projet s'inscrit en pleine compatibilité avec les objectifs fixés par le PADD du SCoT, notamment dans le cadre de son ambition A (ACCUEILLIR ET VALORISER pour assurer un développement cohérent et maîtrisé) et notamment ses objectifs de lutter contre l'étalement urbain et de développer et adapter l'offre en logements.

La création d'une future résidence sénior sociale avec des commerces et services s'inscrit dans l'idée que chaque commune doit chercher à « promouvoir une armature territoriale capable de maîtriser les phénomènes de périurbanisation tout en valorisant la qualité de vie au service des habitants. »



**3.2.2.1. Compatibilité avec le DOO du SCOT Plaine du Roussillon**

La requalification d'une friche en zone de vie avec logements et activités économiques répond parfaitement aux objectifs du SCOT et de son DOO dans la mesure où aucun étalement urbain n'est prévu, la zone étant déjà densifiée.

**AXES STRATEGIQUES A - Accueillir et valoriser pour assurer un développement cohérent et maîtrisé**

| ORIENTATIONS  | OBJECTIFS   | ELEMENTS DE COMPATIBILITÉ DU PLU  |
|---|---|---|
| A.1- Déterminer les grands équilibres d'organisation de l'espace                        | <b>A.1.1. Consolider l'armature urbaine, socle fondamentale d'une organisation équilibrée et durable de l'espace</b>                                  | La création d'une future résidence sénior sociale avec des commerces et services s'inscrit dans l'idée que chaque commune doit chercher à « promouvoir une armature territoriale capable de maîtriser les phénomènes de périurbanisation tout en valorisant la qualité de vie au service des habitants. »<br>La requalification d'une friche en zone de vie avec logements et activités économiques répond parfaitement aux objectifs du SCOT dans la mesure où aucun étalement urbain n'est prévu, la zone étant déjà urbanisée. |
|   | a) Orienter le développement urbain pour consolider l'armature territoriale multipolaire  |   |
|   | b) Attribuer à chaque commune une fonction au sein de l'armature et à l'échelle de la Plaine  |   |
|   | <b>A.1.2. S'appuyer sur les particularités locales pour assurer l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et espaces urbanisés ou à urbaniser</b> | Non concerné par le projet  |
|   | a) Faire varier les attentes du SCOT selon les enjeux en fonction des secteurs géographiques  |   |
|   | b) Harmoniser les modalités d'application de la loi Littoral  |   |
|   | c) Reconnaître la particularité des massifs notamment au titre de la Loi Montagne   |   |
| A.2- Lutter contre l'étalement urbain et reconquérir les cœurs de villes et de villages | <b>A.2.1. Développer les politiques d'intervention foncières et contenir l'évolution urbaine.</b>   | La mutation de la cave viticole, aujourd'hui en friche, répond pleinement aux objectifs du SCOT dans sa volonté de réinvestir le foncier disponible.<br>La réalisation du projet de logement et de commerces à la place de l'ancienne cave  |



|  |   |  |
|--|---|--|
|  | a) S'assurer de la maîtrise et de la lisibilité du foncier  | viticole ne conduira pas à une extension de l'enveloppe urbain de la commune.  |
|  | b) Matérialiser des limites à l'étalement urbain  |  |
|  | c) Définir des conditions de développement urbain économes en espace  |  |
|  | <b>A.2.2. Réunir les conditions favorables à la reconquête des cœurs de villes et de villages</b>                               | <p>Le projet concerne la requalification du site de l'ancienne cave viticole qui est aujourd'hui en friche.</p> <p>Le projet étant associé à du commerce répond là aussi parfaitement aux objectifs du SCOT qui demande une diversité et une mixité dans une même zone. Il convient de souligner que le projet s'inscrit dans une logique complémentaire à l'offre existante, et non concurrentielle, ce type d'offre n'étant pas présente ou insuffisante à ce jour sur la commune.</p> |
|  | a) Permettre le renouvellement urbain en accompagnant les évolutions et en préservant l'identité                                |  |
|  | b) Assurer le maintien de l'activité au cœur des villes et des villages.  |  |
|  | c) Préserver le tissu de commerces traditionnels et maîtriser les impacts des Secteurs Périphériques d'Implantation Commerciale |  |
| <b>A.3- Développer et adapter l'offre en logements</b> | <b>A.3.1. Développer et répartir harmonieusement l'offre en logements.</b>  | Avec la réalisation de logements à destination des seniors, le PLU de la commune de Trouillas va venir apporter une réponse aux besoins spécifiques de sa population tout en prenant en compte les objectifs du SCOT.  |
|  | a) Répartir des objectifs chiffrés de production de logements   |  |
|  | b) Préciser les objectifs dans le cadre des politiques communautaires   |  |
|  | c) Affiner les modalités de répartition de l'offre au regard des particularités locales   |  |
|  | <b>A.3.2. Produire une offre en logements plus diversifiée pour garantir l'équité et la cohésion sociale</b>                    | En réalisant une cinquantaine de logements sociaux à destination des seniors, le projet répond pleinement à la demande du SCOT de tendre à 15% de logements locatifs par rapport au parc des résidences principales. Avec la réalisation de logements à destination des seniors, le PLU de la commune de Trouillas va venir apporter une réponse aux besoins   |
|  | a) Développer une offre en logements cohérente vis-à-vis des besoins de la population   |  |



|   |   |  |
|---|---|--|
|   | b) Apporter une réponse aux attentes en termes d'hébergement des publics spécifiques                              | spécifiques de sa population tout en prenant en compte les objectifs du SCOT.  |
|   | <b>A.3.3. Prioriser des secteurs stratégiques de développement urbain</b>   | Non concerné par le projet   |
|   | a) Les secteurs urbains stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires                                  |  |
|   | b) Les Sites de Projet Stratégiques à vocation dominante d'habitat  |  |
| <b>A.4 – Structurer un réseau de déplacements multimodal à l'échelle de la plaine de Roussillon</b> | <b>A.4.1. Concrétiser la cohérence entre le développement urbain et la planification des réseaux de transport</b> | Le projet prévoit dans la zone une voie de desserte intérieure, des poches de stationnement et des aménagements paysagers.<br><br>Une sécurisation du franchissement de la RD23 sera assurée avec la création d'une connexion douce afin de permettre une liaison avec le village ;  |
|   | a) Impulser des projets urbains ambitieux aux abords des gares  |  |
|   | b) Prioriser la desserte des grands pôles générateurs de déplacements   |  |
|   | c) Construire et rénover des quartiers favorables aux pratiques alternatives à la voiture solo                    |  |
|   | d) Corréler normes de stationnement et niveau de service de mobilités alternatives à la voiture solo              |  |
|   | e) Éviter l'étalement urbain, support de l'allongement des distances et de l'usage de la voiture                  |  |
|   | <b>A.4.2. Optimiser le réseau d'infrastructures routières pour garantir la fluidité de tous les déplacements</b>  | Les accès principaux du secteur se feront par un tourne-à-gauche depuis la RD612 et depuis le rond-point de la RD23 ; Une sécurisation du franchissement de la RD23 sera assurée avec la création d'une connexion douce afin de permettre une liaison avec le village ; Il est également prévu dans la zone une voie de desserte intérieure, des poches de |
|   | a) Mettre en adéquation la fonction de la voie et son aménagement : reconnaître la                                |  |



|  |   |
|--|---|
| hiérarchisation du réseau viaire   | stationnement et des aménagements paysagers.  |
| b) Optimiser le réseau viaire pour soutenir les mobilités alternatives à la voiture solo                                   |   |
| c) Compléter ponctuellement le maillage routier existant   |   |
| <b>A.4.3. Constituer un réseau de transports collectifs multimodal à l'échelle de la plaine du Roussillon</b>              | Non concerné par le projet  |
| a) Mettre en place un réseau de Pôles d'Échanges Multimodaux (PEM) à l'échelle de la plaine du Roussillon                  |   |
| b) Faire des services interurbains ferroviaires et routiers une alternative crédible à l'utilisation de la voiture solo    |   |
| c) Apaiser le Cœur d'agglomération pour rééquilibrer les pratiques de mobilité en faveur des transports collectifs urbains |   |
| <b>A.4.4. Développer massivement les solutions pour l'utilisation du vélo et de la marche au quotidien et en loisir</b>    | Une liaison douce avec piste cyclable sera réalisée pour permettre une liaison avec le village, tout en assurant une sécurisation du franchissement de la RD23. |
| a) Constituer un réseau de liaisons intercommunales pour les pratiques cyclistes utilitaires et de loisirs                 |   |
| b) Consacrer les cœurs de villages et de villes à la proximité, aux piétons et aux cyclistes                               |   |
| <b>A.4.5. Développer des solutions de mobilités spécifiques</b>  | Non concerné par le projet  |



|   |   |  |
|---|---|--|
|   | a) Réunir les conditions de la mobilité durable dans les territoires ruraux   |  |
|   | b) Coordonner les solutions de mobilités touristiques et saisonnières   |  |
| <b>A.5 – Préserver et valoriser le socle paysager ainsi que le patrimoine catalan</b> | <b>A.5.1. Préserver la qualité et l'identité de nos paysages</b>  | L'OAP créée spécialement pour le projet viendra traiter une identité visuelle homogène sur l'ensemble du secteur avec un travail d'entrée de ville depuis la RD612. Les façades seront traitées qualitativement avec notamment un travail sur l'impact des enseignes à réaliser ;<br>La limite de l'urbanisation est matérialisée par un secteur non bâti à conserver et à valoriser dans une logique paysagère et environnementale ;<br>La transition avec les zones agricoles sera à valoriser par des espaces tampons à végétaliser et à planter. |
|   | a) Préserver les paysages emblématiques   |  |
|   | b) Préserver les paysages du quotidien et les paysages/espaces « tampons » (coupures vertes inter-villageoises et les coupures du littoral) |  |
|   | c) Veiller à la bonne intégration des projets d'exploitation des ressources naturelles  |  |
|   | <b>A.5.2. Promouvoir la qualité urbaine et la qualité de vie</b>  | Cette zone devra faire l'objet d'une opération exemplaire en matière d'aménagement. Les thèmes suivants devront être intégrés et développés. Le projet devra traiter de façon paysagère les limites d'urbanisation avec les espaces agricoles et naturels périphériques. Gérer les espaces verts seront gérés avec frugalité en privilégiant les essences méditerranéennes et en récupérant les eaux de surface pour infiltration directe en espaces verts.  |
|   | a) Pérenniser la singularité des villages et des bourgs   |  |
|   | b) Reconnaître les éléments structurant l'organisation urbaine et participant à la qualité de vie du territoire                             | L'OAP créée spécialement pour le projet viendra traiter une identité visuelle homogène sur l'ensemble du secteur avec un travail d'entrée de ville depuis la RD612. Les façades seront traitées qualitativement avec notamment un travail sur l'impact des enseignes à réaliser.   |
|   | <b>A.5.3. Soigner les perceptions paysagères depuis les itinéraires majeurs du territoire et ses entrées</b>                                |  |
|   | a) Identifier et qualifier les entrées de territoire  |  |
|   | b) Favoriser les perceptions paysagères depuis les itinéraires de découverte  |  |
|   | c) Soigner la perception des espaces d'entrée de ville et lutter contre la « banalisation » du paysage le long des axes                     |  |



**AXE STRATÉGIQUE B - S'ouvrir et rayonner pour conforter les synergies et amplifier l'efficacité économique**

| ORIENTATIONS   | OBJECTIFS   | ELEMENTS DE COMPATIBILITÉ DU PLU |
|--|---|----------------------------------|
| B.1 - Promouvoir une stratégie de développement économique durable | <b>B.1.1. Promouvoir les ouvertures régionales et transfrontalières pour confirmer le statut métropolitain</b>  | Non concerné par le projet       |
|  | a) S'ouvrir sur les espaces méditerranéens et pyrénéens   |                                  |
|  | b) Améliorer l'accessibilité globale du territoire  |                                  |
|  | <b>B.1.2. Soutenir le rayonnement du territoire</b>   | Non concerné par le projet       |
|  | a) Renforcer l'offre en grands équipements et équipements d'envergure métropolitain                             |                                  |
|  | b) Conforter l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation   |                                  |
|  | <b>B.1.3. Assurer le confortement d'une économie plurielle au service de l'emploi et du développement local</b> | Non concerné par le projet       |
|  | a) Soutenir l'émergence et l'éclosion de nouvelles filières   |                                  |
|  | b) Favoriser les « circuits courts »  |                                  |
| B.2 - Renforcer l'agriculture méditerranéenne                      | <b>B.2.1. Définir des objectifs de consommation d'espace économes et préserver le foncier agricole</b>          | Non concerné par le projet       |
|  | a) Limiter la consommation d'espaces pour ralentir l'étalement urbain sur les terres agricoles                  |                                  |
|  | b) Reconnaître et préserver les espaces agricoles   |                                  |
|  | <b>B.2.2. Réunir les conditions du développement de l'activité agricole</b>                                     | Non concerné par le projet       |



|   |   |  |
|---|---|--|
|   | a) Caractériser les espaces agricoles et identifier les besoins de l'activité<br>b) Réglementer l'espace en cohérence avec les objectifs, les besoins et les opportunités<br>c) Maintenir la spécificité de certaines zones d'activités |  |
| B.3 -Renouveler l'offre touristique de développer les synergies | B.3.1. Soutenir le développement touristique du territoire  | Non concerné par le projet   |
|   | a) Objectifs généraux assignés au développement touristique   |  |
|   | b) Développer les synergies entre les espaces et sites touristiques   |  |
|   | <b>B.3.2. Encadrer le développement touristique en tenant compte des spécificités du territoire</b>   | Non concerné par le projet   |
|   | a) Préserver l'attractivité du littoral   |  |
|   | b) Développer l'offre touristique de l'arrière-pays : les espaces ruraux, agricoles et montagnards  |  |
| B.4 - S'appuyer sur le développement de l'éco-logistique        | c) Développer le tourisme urbain, notamment dans la ville centre  |  |
|   | <b>B.4.1. Préserver et développer la filière logistique</b>   | Non concerné par le projet   |
|   | a) En matière de logistique internationale  |  |
|   | b) En matière de logistique urbaine   |  |
|   | <b>B.4.2. Imposer un traitement qualitatif des espaces dédiés</b>   | Non concerné par le projet   |
| B.5 - Planifier l'accueil et le développement                   | <b>B.5.1. Promouvoir un développement économique par réinvestissement urbain</b>  | Le projet a pour objectif de venir renforcer le pôle économique du territoire de Trouillas en venant répondre aux besoins des nouveaux arrivants. Le projet mixera |



|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| de l'activité économique | a)<br>Réinvestir les centralités urbaines et diversifier les fonctions au sein des secteurs urbains stratégiques aux abords des gares : assumer le retour de l'activité en ville | une résidence sénior à un pôle économique où sera présent des commerces de proximité et de services. Ils viendront de ce fait compléter l'offre déjà existante dans le village mais insuffisante dans ce secteur en pleine mutation. Les justifications apportées concernant le choix du site démontre qu'il s'agit de la solution la mieux adaptée.  |
|                          | b) Densifier et recomposer les parcs d'activités économiques existants   |   |
|                          | <b>B.5.2. Rationaliser la consommation d'espaces à vocation économique en planifiant mieux l'accueil d'activités</b>   | Localisé à proximité des routes départementales RD612 et RD23, le secteur s'inscrit dans un carrefour d'activités économiques : zone d'activités économiques de la commune de Trouillas, la Commune de Thuir et la zone commerciale au sud de Perpignan. Le projet permettra ainsi, non seulement la création d'emplois supplémentaire mais aussi le renforcement de l'attractivité et le développement du dynamisme économique à l'échelle communale et intercommunale.  |
|                          | a) Déployer et hiérarchiser un réseau de sites de projets stratégiques   |   |
|                          | b) Développer une offre attractive pour l'accueil d'activités  | Le projet a pour objectif de venir renforcer le pôle économique du territoire de Trouillas en venant répondre aux besoins des nouveaux arrivants. Le projet mixera une résidence sénior à un pôle économique où sera présent des commerces de proximité et de services. Ils viendront de ce fait compléter l'offre déjà existante dans le village mais insuffisante dans ce secteur en pleine mutation. Les justifications apportées concernant le choix du site démontre qu'il s'agit de la solution la mieux adaptée. |
|                          | <b>B.5.3. Développer une offre attractive pour l'accueil d'activités</b>   |   |
|                          | a) Développer les services aux entreprises pour accroître l'attractivité   |   |
|                          | b) Valoriser la qualité paysagère pour améliorer le cadre de travail   |   |
|                          | c) Mettre en œuvre la transition énergétique   |   |
|                          | d) Améliorer les performances environnementales  |   |

### AXE STRATEGIQUE C - Préserver et s'adapter pour intégrer et anticiper les nouveaux enjeux environnementaux

| ORIENTATIONS                               | OBJECTIFS   | ELEMENTS DE COMPATIBILITÉ DU PLU |
|--|---|----------------------------------|
| C.1- Intensifier la transition énergétique | <b>C.1.1. Promouvoir un développement urbain plus économe en énergie</b>    | Non concerné par le projet       |
|  | <b>C.1.2. Développer et encadrer la production d'énergies renouvelables</b> | Non concerné par le projet       |



|   |  |  |
|---|--|--|
|   | a) Favoriser la diversification de la production d'énergie renouvelable<br>b) Privilégier un développement de l'énergie éolienne intégré à l'environnement et aux paysages<br>c) Encadrer les modalités de développement des dispositifs de production d'énergie solaire |  |
| C.2- Vivre avec les risques                           | <b>C.2.1. Orienter préférentiellement l'urbanisation en dehors des zones à risques</b>   | Le projet n'est pas concerné par le risque d'inondation  |
|   | <b>C.2.2. Réduire la vulnérabilité et renforcer la résilience</b>  | Le périmètre d'étude se situe hors aléa inondation.  |
| C.3- Gérer et préserver les ressources en eau         | <b>C.3.1. Garantir un développement territorial respectueux de la disponibilité des ressources</b>   | La ressource en eau a la capacité de répondre aux besoins du projet sans conflit d'usage. La production d'eau potable de sera pas impactée par la réalisation du projet dans la mesure, où les volumes prélevable autorisé pour le forage de Trouillas est largement suffisant à la consommation de la commune selon les prédictions à l'échéance du PLU.  |
|   | a) S'assurer de la disponibilité des ressources en eau   |  |
|   | b) Favoriser les économies d'eau   |  |
|   | c) Sécuriser l'alimentation en eau potable et rechercher des ressources alternatives   | Le volume journalier moyen traité par la station d'épuration de Trouillas est de 234 m3 ce qui correspond à 19,51 % de la capacité hydraulique de la STEP. Quant à la charge polluante, elle n'était que de 32,9% en 2021. La station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour accueillir la population prévue par le projet. A titre d'exemple, en 2021, la charge nominale en entrée était de 1856 EH pour une capacité nominale de 4000 EH. |
|   | <b>C.3.2. Préserver la qualité des ressources et des milieux aquatiques</b>  |  |
|   | a) Protéger les secteurs stratégiques pour la qualité des ressources en eau<br>b) Renforcer la gestion des eaux usées et pluviales et préserver les milieux aquatiques et humides  |  |
| C.4- Préserver et valoriser l'armature verte et bleue | <b>C.4.1. Préserver la biodiversité et les continuités écologiques</b>   | Les parcelles A594 et A595 seront reclassées en zone agricole  |
|   | a) Décliner les continuités écologiques  |  |
|   | b) Protéger les milieux d'intérêt écologique particulier   |  |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  | c) Préserver ou restaurer les principaux corridors écologiques                       |  |
|  | d) Préserver ou restaurer les continuités hydrographiques, support de la trame bleue |  |
|  | e) Sauvegarder la nature ordinaire   |  |
|  | <b>C.4.2. Promouvoir et valoriser la nature en ville</b>                             | L'OAP va venir marquer la limite de l'urbanisation par un secteur non bâti à conserver et à valoriser dans une logique paysagère et environnementale ; La transition avec les zones agricoles sera à valoriser par des espaces tampons à végétaliser et à planter. Ces mesures sont prises dans le but de promouvoir et valoriser la place de la nature dans le village. |
|  | a) Préserver et créer des espaces de nature en ville                                 |  |
|  | b) Favoriser la mise en réseau à travers la trame verte et bleue urbaine             |  |
|  | c) Renforcer la place du végétal et de l'eau   |  |
| C.5- Préserver le territoire des pollutions et nuisances | <b>C.5.1. Veiller à la santé humaine</b>   | Le projet a pour but la réalisation d'une résidence sénior   |
|  | <b>C.5.2. Accompagner l'optimisation de la gestion des déchets</b>                   | Non concerné par le projet   |
|  | a) Anticiper la gestion des déchets dans la conception de la ville                   |  |
|  | b) Promouvoir un urbanisme générant moins de déchets                                 |  |
|  | c) Prendre en compte et faciliter l'implantation des sites de traitement             |  |

**La réalisation d'une opération de logements sociaux à destination des séniors, associés à la réalisation d'activités économiques dans ce nouveau lieu de vie montre la compatibilité du projet avec le SCOT.**



**3.2.2.2. Compatibilité avec le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) du SCOT Plaine du Roussillon**

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT Plaine du Roussillon encadre strictement les conditions de développement commercial hors centralité. Le site de la cave coopérative étant situé hors du centre-bourg, les prescriptions du DAAC s'appliquent pleinement.

| Exigences du DAAC                                     | Contenu de la règle   | Analyse/Compatibilité du projet  |
|---|---|--|
| Localisation préférentielle                           | Trouillas est classée en centralité urbaine de proximité  | ✓ Projet implanté en dehors de la centralité mais sur une friche en entrée de ville, ce qui est explicitement admis.                     |
| Surface maximale par cellule                          | Limite : 300 m <sup>2</sup> de surface de vente par cellule commerciale   | ✓ Aucune cellule commerciale du projet n'excède 300 m <sup>2</sup> . Toutes les surfaces sont inférieures ou égales.                     |
| Création d'ensembles commerciaux hors centralité      | Autorisée uniquement si opération mixte habitat / commerce en RDC   | ✓ Le projet est mixte (commerce + logements), donc conforme.   |
| Friche urbaine : augmentation possible du seuil       | Sur une friche en secteur urbanisé → surface max peut être relevée au seuil de la centralité soit 300 m <sup>2</sup> pour Trouillas | ✓ Le projet reste en-dessous de 300 m <sup>2</sup> , dans le seuil maximal.  |
| Pas de grande surface / pas de locomotive commerciale | Pas de surface unique dépassant les seuils – pas de galerie commerciale   | ✓ Le projet n'intègre aucune grande surface ni galerie commerciale   |
| Complémentarité avec le centre-bourg                  | Le commerce hors centralité ne doit pas concurrencer le centre existant   | ✓ Offre commerciale prévue pour des services, professions libérales, paramédical, il n'y aura pas de concurrence avec le tissu existant. |
| Réinvestissement d'une friche avant extension urbaine | Le DAAC encourage prioritairement la requalification de friches   | ✓ Projet est la requalification de la friche de l'ancienne cave  |
| Desserte TC et modes doux                             | Tout projet commercial doit être accessible en modes doux   | ✓ Arrêt de bus « Trouillas – Centre » à 150 m ; piétonnisation prévue jusqu'au projet  |
| Stationnement   | Minimisation de l'emprise et mutualisation recommandées   | ✓ Stationnement mutualisé entre logements et commerces.  |
| Performance énergétique                               | Encouragement des ENR (photovoltaïque, ombrières)   | ✓ Prévu au projet (toitures photovoltaïques / ombrières possibles).  |
| Gestion de l'eau et désimperméabilisations            | Noues, sols perméables, gestion hydraulique intégrée  | ✓ Désimperméabilisations (85% → 55%), noues, infiltration  |
| Qualité paysagère et architecturale                   | Matériaux adaptés, intégration urbaine, renaturation des espaces  | ✓ Projet intègre un traitement paysager renforcé en limite Ouest.  |



Le projet respecte donc l'intégralité des prescriptions du DAAC applicables à la commune de Trouillas :

- Aucune cellule commerciale > 300 m<sup>2</sup> ;
- Opération mixte logée dans une friche ;
- Absence de grande surface ;
- Compatibilité complète avec les objectifs de revitalisation et de limitation de l'étalement ;
- Cohérence totale avec les recommandations en matière de modes doux, stationnement, paysage, énergie et gestion des eaux.

### 3.2.3. Compatibilité au regard du PCET du Département des Pyrénées-Orientales

Concernant le Plan Climat-Energie départemental, **le projet est compatible avec ses orientations :**

- **Enjeu 1 : Favoriser la préservation des ressources naturelles du département :**
  - o **1.1 Préserver la ressource en eau et anticiper les conflits d'usage :** la ressource en eau a la capacité de répondre aux besoins du projet sans conflit d'usage ;
  - o **1.2 Préserver la biodiversité et les milieux pour maintenir les services écosystémiques rendus :** le projet ne représente qu'une superficie réduite de 1,6 ha et il préserve un secteur qui restera non bâti pour faire le lien avec les zones agricoles ;
  - o **1.3 Anticiper et s'adapter à l'évolution du trait de côte :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 2 : Accompagner l'adaptation des activités économiques clés :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 3 : Œuvrer en faveur de la santé de tous et d'un cadre de vie agréable et attractif malgré les fortes chaleurs :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 4 : Aider à la sécurisation des personnes, des biens et des réseaux :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 5 : Contribuer à construire une alternative à la voiture individuelle pour favoriser une mobilité durable quotidienne ou de loisirs :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 6 : Impulser la réhabilitation du parc bâti pour améliorer le confort de vie en été comme en hiver :** le projet concerne la requalification d'une cave viticole et la réalisation de bâtiments neufs à sa place ;
- **Enjeu 7 : Œuvrer en faveur de la lutte contre la précarité énergétique et aider à garantir le droit à l'énergie pour tous :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 8 : En tant que chef de file, mobiliser le territoire autour du défi de la lutte contre le changement climatique :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu.

### 3.2.4. Compatibilité au regard du PCAET de la Communauté de Communes des Aspres

Les PLU doivent être compatibles avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement.



Pour la commune de Trouillas, le PCAET est porté par le Pays Pyrénées Méditerranée. La Loi n°2015-992 relative à la Transition Énergétique pour la croissance verte a élargi les obligations fixées par la loi Grenelle 2, en étendant l'obligation d'élaborer un PCAET aux Communauté de communes de plus de 20 000 habitants.

Le PCAET a été validé par les élus de la Communauté de Communes des Aspres après avis de l'Autorité Environnementale et enquête publiques, il s'articule **autour de 6 axes** :

- **Pour un développement local durable**
- **Vers un habitat performant et vertueux**
- **Vers une mobilité organisée et partagée par tous**
- **Vers un territoire producteur de sa propre énergie**
- **Pour une préservation des ressources locales**
- **Pilotage, mobilisation, valorisation et évaluation du PCAET**

Le futur projet répond aux objectifs de tendre vers un urbanisme plus durable en **favorisant la place de la nature sur le territoire (aménagement d'une frange verte aux abords de la RD612 et la création d'espaces végétalisés – mail paysager, jardin de la résidence).**

**Le projet de mutation de la cave viticole en résidence sociale sénior associée à des commerces, relevant d'un intérêt général, est compatible avec les axes du PCAET.**

### **3.2.5. Compatibilité au regard du PGRI**

Le PLU doit être compatible avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône Méditerranée. Le PGRI 2016-2021 a été approuvé par arrêté du 7 Décembre 2015 et est entré en vigueur le 23 décembre 2015. Un PGRI élaboré pour la période 2022-2027, a été approuvé en mars 2022.

Les modifications apportées par rapport au PGRI 2016-2021 ont pour but de renforcer sa portée sur les territoires, sans en modifier sa structure et en particulier 5 grands objectifs (GO).

Le PGRI Rhône Méditerranée 2022-2027 prévoit toujours 5 grands objectifs de gestion des risques d'inondation déclinés en dispositions destinées à permettre l'atteinte des objectifs fixés par le PGRI.

Tout projet doit ainsi prendre en compte les orientations et les dispositions du PGRI :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- Améliorer la résilience des territoires exposés ;
- Organiser les acteurs et les compétences ;
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

**Le périmètre d'étude se situe hors aléa inondation.**



### 3.2.6. Prise en compte du PLUi des Aspres

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Aspres est en cours d'élaboration et ne constitue pas, à ce stade, un document opposable au projet. Néanmoins, afin d'assurer une bonne cohérence d'ensemble, les grandes orientations qui se dégagent de la démarche intercommunale ont été examinées à titre informatif.

Le projet de requalification de l'ancienne cave coopérative ne présente aucune contradiction avec les orientations générales identifiées à l'échelle intercommunale. En effet, il s'inscrit dans une logique de :

- Requalification d'un site déjà urbanisé, limitant ainsi la consommation foncière et l'artificialisation des sols ;
- Renforcement de l'offre de logements adaptés et de logements sociaux, en réponse aux besoins constatés sur le territoire ;
- Amélioration de l'entrée de ville et de la qualité paysagère, en cohérence avec les enjeux de valorisation des franges urbaines ;
- Développement d'une offre de services de proximité, complémentaire des centralités existantes ;
- Prise en compte des enjeux environnementaux, notamment en matière de gestion de l'eau, de désimperméabilisation et de trame paysagère.

Ainsi, bien qu'il ne soit pas soumis aux prescriptions d'un PLUi non approuvé, le projet apparaît pleinement cohérent avec les orientations en cours de définition à l'échelle intercommunale et ne comporte aucun élément susceptible d'aller à leur rencontre.

## 3.3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La commune de Trouillas est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2015 et révisé en 2024.

### 3.3.1. Situation au regard du PLU actuellement opposable

Le terrain est actuellement classé en zone UCa du PLU correspondant au secteur économique de la cave viticole.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Trouillas rappelle dans son Orientation Générale #A, la volonté de « *Traiter la dimension urbaine du segment de la D612 en affirmant la centralité fonctionnelle de Trouillas intégrant la mutation de la cave coopérative* ».

Pour ce faire, plusieurs orientations ont été définies dont notamment :

- ➡ Conforter la vocation **économique et équipementuelle** du secteur Tonkin Nord (lisibilité, fonctionnement et attractivité)
- ➡ Anticiper et encadrer la **mutation de la cave coopérative**



Le projet de déclaration vient préciser les orientations générales du PADD, notamment l'orientation générale A en venant anticiper et encadrer la mutation de la cave coopérative par la réalisation de logements et le développement d'activités économiques.

Cette modification du PADD sera accompagnée d'une OAP venant identifier de manière plus précise le développement et l'aménagement de ce secteur.

### 3.3.2. Les évolutions à apporter au PLU pour le rendre compatible avec la déclaration de projet

Pour permettre la réalisation de ce projet, les évolutions à apporter au PLU de la commune de Trouillas vont porter sur :

- **Le PADD** : Une adaptation au Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour prendre en compte le projet d'habitation dans le secteur.
- **Les OAP** : La modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique à cette zone ;
- **Le règlement graphique et écrit** : Le reclassement du secteur en zone UBa permettant la réalisation d'une zone mixte entre de l'habitation et de l'activités économiques et le reclassement des parcelles hors projet en zone A ;
- **L'adaptation du tableau des superficies des zones du PLU.**

### 3.3.3. Complément apporté au PADD

Le PADD du PLU opposable de la commune de Trouillas s'articule autour d'une Orientation générale Cadre et de deux Orientations Générales #A et #B, à savoir :

- **ORIENTATION GENERALE CADRE** : Valoriser l'existant par une organisation / un fonctionnement territorial efficace
- **ORIENTATION GENERALE #A** : Traiter la dimension urbaine du segment de la D612 : Affirmer la centralité fonctionnelle de Trouillas intégrant la mutation de la cave coopérative
- **ORIENTATION GENERALE #B** : Asseoir le fonctionnement d'une double centralité villageoise

Dans l'orientation générale #A, il est retranscrit de conforter la vocation économique et équipementielle du secteur nord et d'anticiper la mutation de la cave coopérative :

**Extrait du PADD du PLU opposable de la commune de Trouillas**





## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

REVISION

Envoyé en préfecture le 12/12/2024  
Reçu en préfecture le 12/12/2024  
Publié le  
ID : 066-246600449-20241205-DEL170\_PLUTROU-DE  
APPROBATION - 05.12.2024

Pour ce faire, plusieurs orientations sont définies :

- Repenser le segment D612 comme un **espace public** (fonctionnalité, aménagement adapté et paysagé, halte, lieu de rencontre,...)
- Favoriser la **perméabilité de l'axe D612** (traitement spécifique) pour affirmer son rôle d'espace public irrigateur (notamment Nord Sud à ce jour insécurisé) et rompre avec son unique fonction de gestion de transit
- Donner de la lisibilité et de la visibilité aux **entrées / sorties de ville**, ainsi qu'aux **secteurs captifs**<sup>2</sup> (signalétique, accessibilité,...)
- **Apaiser et sécuriser la traversée** Nord du village (modes doux, vitesse de circulation adaptée,...)
- Traiter qualitativement les **abords** des activités / commerces / équipements (clôtures, maillage, accessibilité,...)
- Conforter la **vocation économique et équipementuelle** du secteur Tonkin Nord (lisibilité, fonctionnement et attractivité)
- Anticiper et encadrer la **mutation de la cave coopérative**
- De manière complémentaire, **renforcer le pôle écotouristique** qui se dessine à l'entrée Est de la commune (site du Mas Deu, cave viticole, parc à thème)

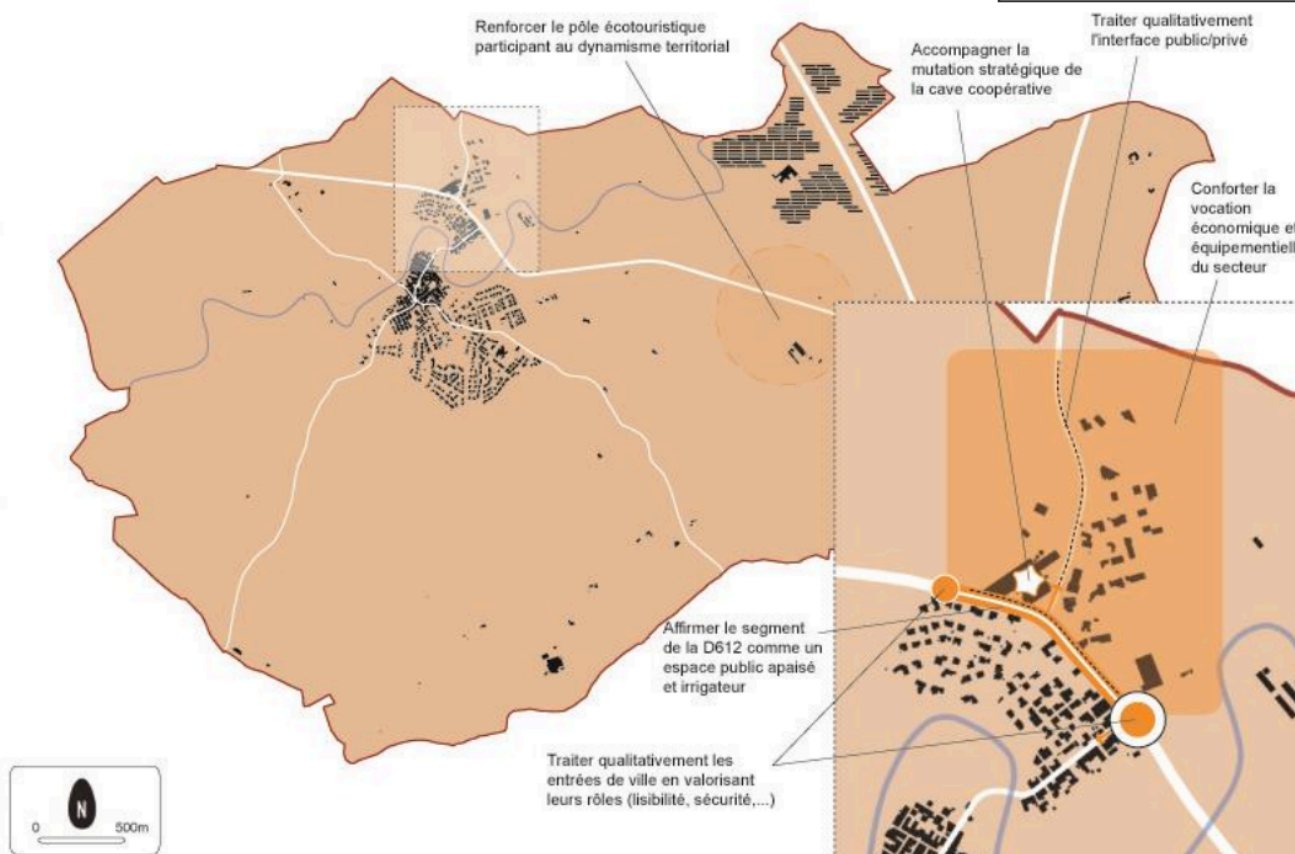
Au-delà de l'axe de la D612 en lui-même, son traitement doit inciter les usagers à faire escale à Trouillas, mais également à découvrir les autres facettes de la commune, d'où le lien essentiel avec la centralité originelle/historique. Les caractéristiques de cette dernière doivent être à la hauteur de la première image offerte par la commune (accessibilité et fonctionnalité).

<sup>2</sup> Equipements, commerces, services,...

### TRAITER LA DIMENSION URBAINE DU SEGMENT DE LA D612 : AFFIRMER LA CENTRALITE FONCTIONNELLE DE TROUILLAS INTEGRANT LA MUTATION DE LA CAVE COOPERATIVE

Envoyé en préfecture le 12/12/2024  
Reçu en préfecture le 12/12/2024  
Publié le  
ID : 066-246600449-20241205-DEL170\_PLUTROU-DE

## ORIENTATION GENERALE #A

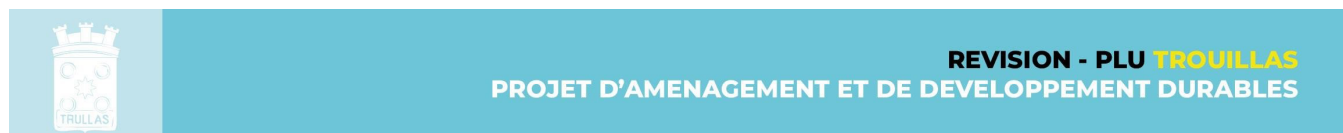




La déclaration de projet va venir anticiper, encadrer et préciser la mutation de la cave viticole en prévoyant la réalisation de logements sociaux à prédominance senior associée à la création de diverses activités économiques (commerces, services).

Un complément est ainsi apporté à l'orientation générale #A du PADD.

### Extrait du PADD du PLU de la commune de Trouillas – Orientation Générale #A APRES la mise en compatibilité du PLU (les compléments apportés surligné en jaune)



Pour ce faire, plusieurs orientations sont définies :

- Repenser le segment D612 comme un **espace public** (fonctionnalité, aménagement adapté et paysagé, halte, lieu de rencontre...)
- Favoriser la **perméabilité de l'axe D612** (traitement spécifique) pour affirmer son rôle d'espace public irrigateur (notamment Nord Sud à ce jour insécurisé) et rompre avec son unique fonction de gestion de transit
- Donner de la lisibilité et de la visibilité aux **entrées / sorties de ville**, ainsi qu'aux **secteurs captifs**<sup>2</sup> (signalétique, accessibilité...)
- Apaiser et sécuriser la traversée Nord du village (modes doux, vitesse de circulation adaptée...)
- Traiter qualitativement les abords des activités / commerces / équipements (clôtures, maillage, accessibilité...)

→ Conforter la vocation économique et équipementielle du secteur Tonkin Nord (lisibilité, fonctionnement et attractivité)

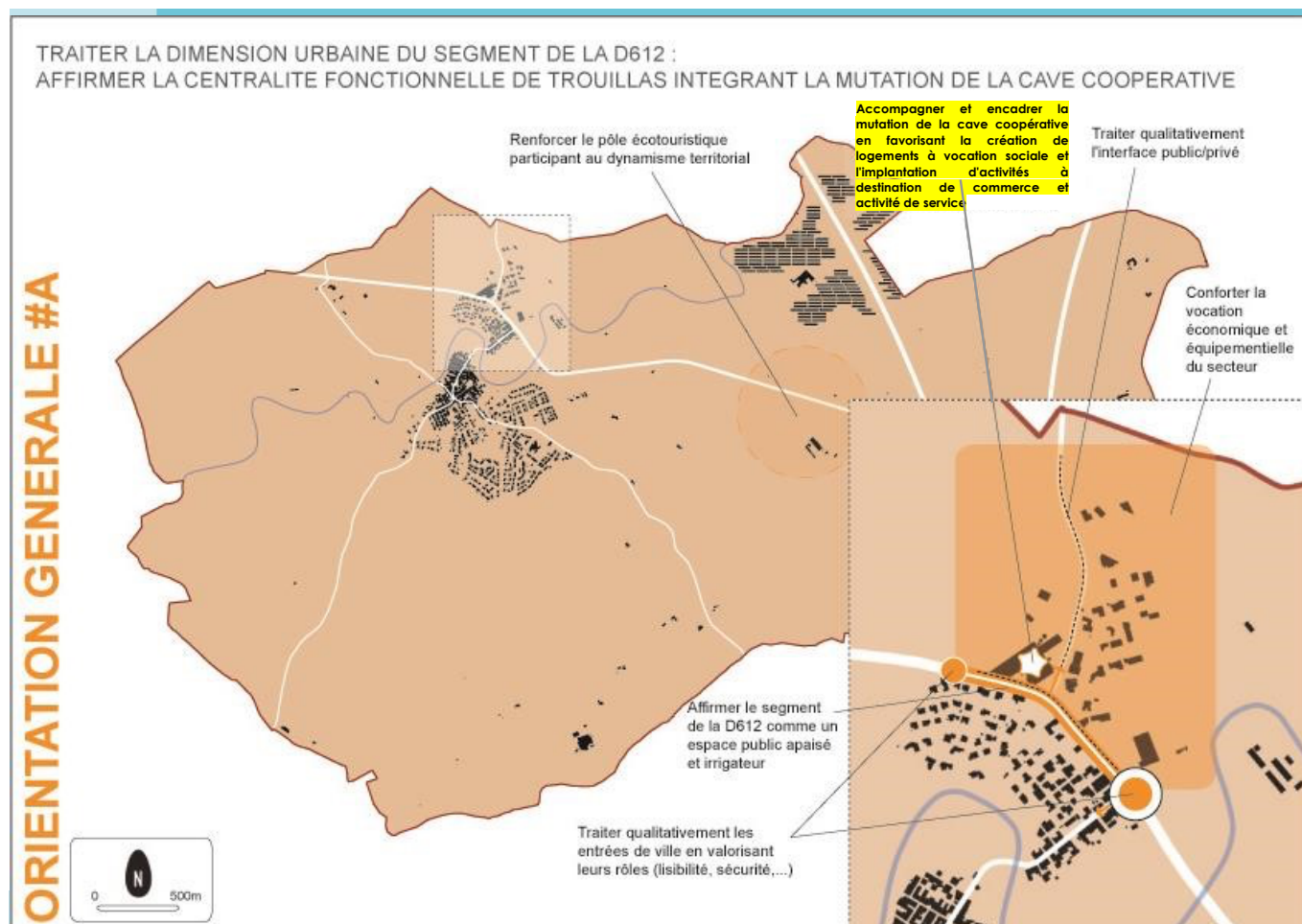
→ Anticiper et encadrer la mutation de la cave coopérative en favorisant la création de logements à vocation sociale et l'implantation d'activités à destination de commerce et activité de service.

→ De manière complémentaire, renforcer le pôle écotouristique qui se dessine à l'entrée Est de la commune (site du Mas Dieu, cave viticole, parc à thème)

Au-delà de l'axe de la D612 en lui-même, son traitement doit inciter les usagers à faire escale à Trouillas, mais également à découvrir les autres facettes de la commune, d'où le lien essentiel avec la centralité originelle/historique. Les caractéristiques de cette dernière doivent être à la hauteur de la première image offerte par la commune (accessibilité et fonctionnalité).

<sup>2</sup> Équipements, commerces, services, ...



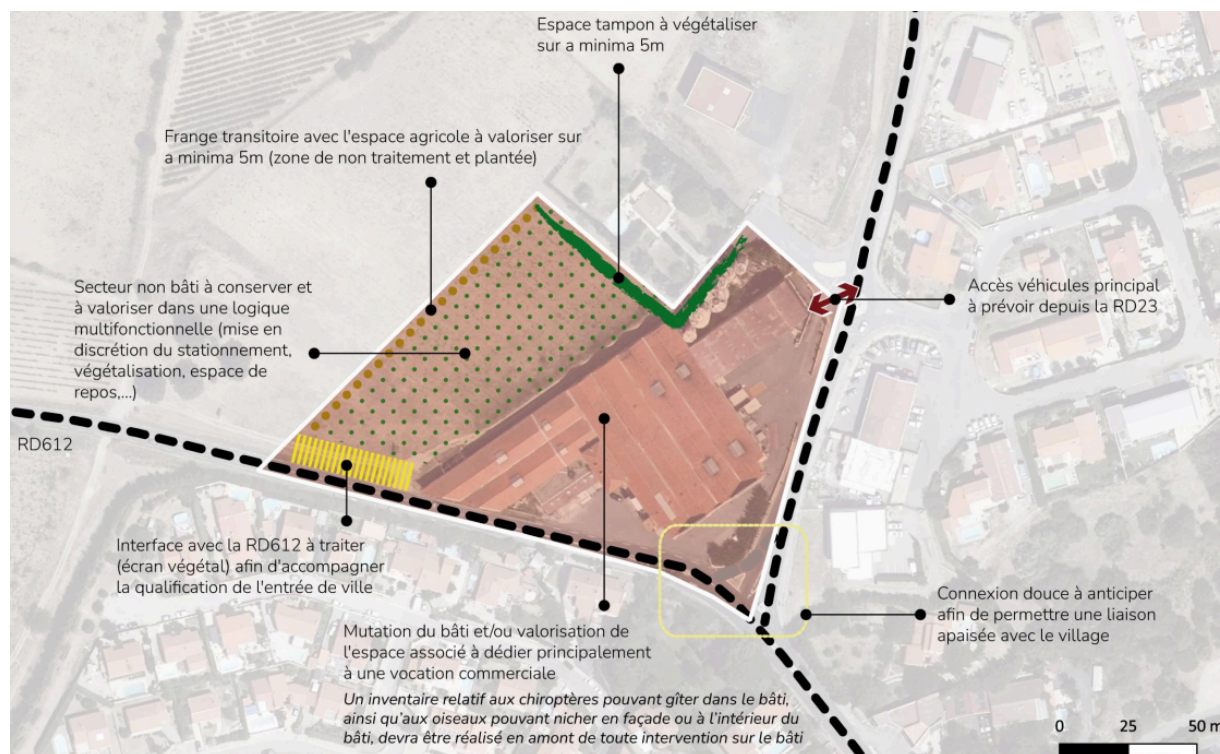


### 3.3.4. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique

Deux orientations d'aménagement ont été élaborées lors de la procédure de révision du PLU approuvée le 05 décembre 2024. La transformation de la zone UCa en zone UBc et le classement des parcelles hors projet en zone A vont venir modifier l'orientation existante de ce secteur.

Extrait de l'OAP, avant la mise en compatibilité du PLU ci-dessous





Extrait de l'OAP, après la mise en compatibilité du PLU ci-dessous

## III] OAP Zone UBc

### Caractéristiques du secteur

- **Superficie** : environ 1,13 hectares.
- **Zonage PLU** : UBc.
- **Situation et contexte** :
  - Le périmètre opérationnel est bordé à l'Est par la RD23, au Sud par la RD612 et Nord - Ouest par des friches ou parcelles agricoles.
  - Secteur situé au Nord du village qui permettra de créer une entrée de ville marquée depuis la RD612
  - Visibilité forte depuis les RD612 et RD23.

Situation du secteur UBc



Vue depuis la RD612 « Avenue Mas Deu



### Les objectifs

#### AMENAGEMENT

##### Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

- L'urbanisation de ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- L'OAP vient encadrer la mutation du bâti de la cave viticole et la valorisation de l'espace destiné aux logements et aux activités économiques ;

##### Composition de la zone

- Cette zone sera composée de résidences sociales à destination prédominante des seniors ainsi que des commerces de proximité et des activités de services à la personne ;
- Les accès principaux du secteur se feront par un tourne-à-gauche depuis la RD612 et depuis le rond-point de la RD23 ;
- Une sécurisation du franchissement de la RD23 sera assurée avec la création d'une connexion douce afin de permettre une liaison avec le village ;
- Il est également prévu dans la zone une voie de desserte intérieure, des poches de stationnement et des aménagements paysagers.

##### Insertion Paysagère

- Une identité visuelle homogène sur l'ensemble du secteur devra être proposée, un travail d'entrée de ville depuis la RD612 est à apporter. Ce secteur constitue la première image de la ville depuis la RD612. Les façades devront être traitées qualitativement, un travail sur l'impact des enseignes devra être également réalisé ;
- La transition avec les zones agricoles sera à valoriser par des espaces tampons à végétaliser et à planter.



## OAP Zone UBc

### HABITAT

- **Nombre de logements estimés** : environ 55 logements.
- **Densité** : 48 logements à l'hectare.
- **Typologie des logements souhaités** : L'urbanisation de ce secteur prendra la forme d'une résidence sénior composée de logements individuels.

### TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- **Accès au secteur** :
  - La zone est accessible directement depuis la RD 612 et la RD23. Un traitement de l'accès à la zone devra être envisagé (rond-point depuis la RD23 et tourne à gauche depuis la RD612) .
  - La création des futurs accès sur la RD612 et RD23 devra faire l'objet d'une validation préalable du gestionnaire de la voie.
- **Desserte interne** :
  - Les voies nouvelles devront être accompagnées de plantations d'arbres d'essences locales.
- **Stationnement interne** :
  - Prévoir une place de stationnement par logement.

### DEVELOPPEMENT DURABLE

- Prévoir des espèces végétales locales afin de limiter la consommation de l'eau.
- Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

PRO



## OAP Zone UBc



### 3.3.5. L'adaptation du règlement graphique et écrit

Le règlement du PLU opposable de la commune de Trouillas, classe actuellement le secteur d'étude en zone UCa.

Il s'agit, par le biais de la mise en compatibilité, de créer une nouvelle zone UBc dédié au secteur de la cave viticole où les habitations destinées aux seniors et les activités de commerces et de services sont autorisées. Cette zone sera soumise à une opération d'aménagement d'ensemble destinée à recevoir notamment un programme de logements destinés aux seniors et un programme d'équipements de services et de commerces. Le second enjeu est de reclasser les parcelles A594 et A595 en zone A.

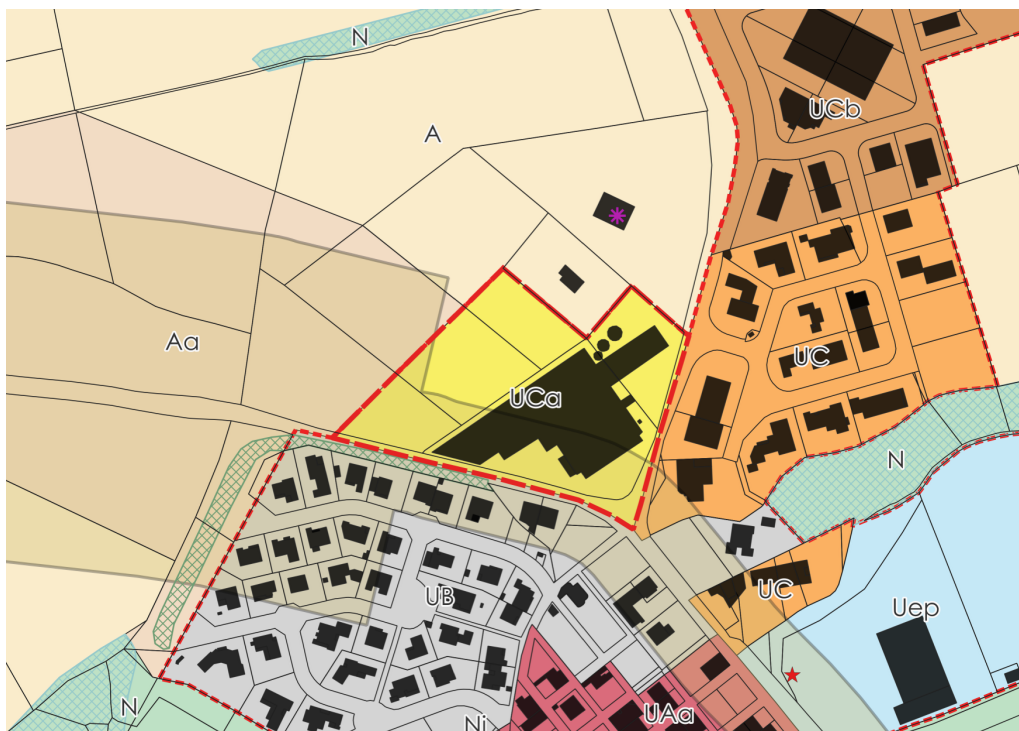
#### 3.3.5.1. L'adaptation du règlement graphique

Sur les plans graphiques, la mise en compatibilité entraîne une adaptation des plans de zonage (plan de zonage à l'échelle 1/5000 et plan de zonage à l'échelle 1/2500), prenant en compte :

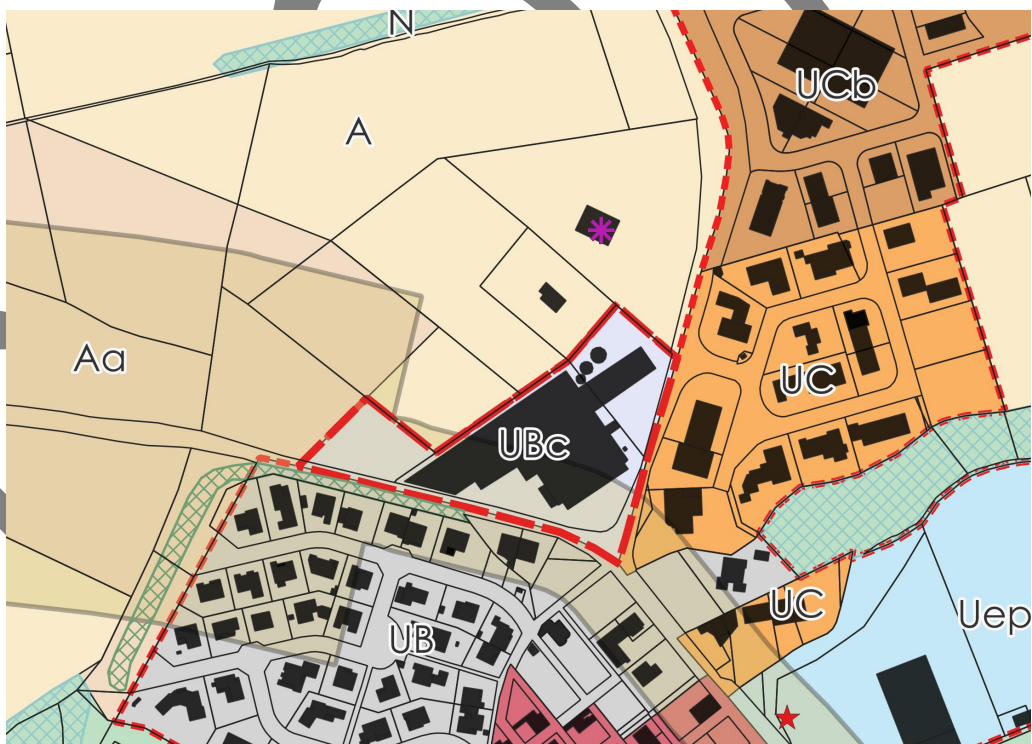
- Le reclassement en zone UBc et A de la zone UCa ;
- La représentation graphique de la nouvelle zone UBc et de la zone A ;



**Extrait du Plan de zonage AVANT la mise en compatibilité**



**Extrait du Plan de zonage APRÈS la mise en compatibilité**





**3.3.5.2. L'adaptation du règlement écrit**

Le règlement de la zone UCa est supprimé car le secteur de la cave viticole était la seule zone UCa de la commune. Un sous-secteur UBc va être créé.

Les modifications vont donc portées sur le règlement de la zone UB et plus particulièrement sur le caractère de la zone UBC. Le règlement projeté de la zone UB est le suivant :

**Complément en rouge****ZONE UB****2. ZONE UB /**

UB : correspondant aux extensions pavillonnaires

UBa : correspondant aux extensions pavillonnaires sans raccordement au réseau d'assainissement collectif

UBb : correspondant aux extensions pavillonnaires où le commerce et les activités de service sont autorisés

UBc : correspondant au secteur de la cave coopérative, destiné à la réalisation de logements locatifs à vocation sociale et aux activités économiques et de services

Le secteur UBc fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à la condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par l'OAP soient respectés.

**UB. Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE****UB. #1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous

| Zonage | Destinations autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous : Mixité fonctionnelle et sociale destinations autorisées |
|--------|-------------------------|------------------------------|---|
|        |                         |                              |   |



**ZONE UB****REVISION - PLU TROUILLAS**  
**REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

|                         |   |  |   |  |
|-------------------------|---|--|---|--|
| UB<br>UBa<br>UBb<br>UBc | Habitation  | Logement   | UBa : sous réserve que les constructions soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.<br>UBc : sous réserve destinées à des logements locatifs à vocation sociale.          | Les opérations destinées à accueillir plus de 5 unités de logement devront présenter a minima 20% de logements aidés |
|                         |   | Hébergement  |   | Néant  |
| UBb<br>UBc              | Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail  | Les activités artisanales doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains<br>UBc : limité à 300 m² de surface de vente par cellule commerciale | Néant  |
|                         |   | Restauration   | Les activités de restauration doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.   | Néant  |
|                         |   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | Néant   | Néant  |
| UB<br>UBa<br>UBb        | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Les équipements doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.   | Néant  |

**ZONE UB****REVISION - PLU TROUILLAS**  
**REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

|                  |   |   |  |       |
|------------------|---|---|--|-------|
|                  |   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | UBa : sous réserve que les équipements soient en lien avec le fonctionnement du secteur et que les constructions soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome si nécessaire, respectant la réglementation en vigueur. |       |
|                  |   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 |  |       |
|                  |   | Salles d'art et de spectacles   |  |       |
|                  |   | Equipements sportifs  |  |       |
|                  |   | Autres équipements recevant du public                                       |  |       |
| UB<br>UBb<br>UBc | Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Bureau  | Les activités doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.  | Néant |





## ZONE UB

**REVISION - PLU TROUILLAS**  
**REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

### UB. #2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Zonage                  | Sont interdits :   |
| UB<br>UBa<br>UBb<br>UBc | Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.  |
|                         | Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.  |
|                         | Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.<br>Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.         |
|                         | Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL).<br>Les terrains de camping et de caravanning.<br>Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).<br>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.<br>Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme. |
|                         | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.   |
|                         | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.  |



## ZONE UB

**REVISION - PLU TROUILLAS**  
**REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

|                         |  |  |
|-------------------------|--|--|
| UB<br>UBa<br>UBb<br>UBc | Affouillements et exhaussements de sol | <p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0,60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,</li> </ul> |
|                         |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.</li> </ul>   |
|                         |  | <p><b>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</b></p>  |





## ZONE UB

**REVISION - PLU TROUILLAS**  
REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| UB<br>UBa<br>UBb<br>UBc | Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)               | <p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- Qu'elles soient compatibles avec la proximité de logements,</li> <li>- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,...</li> </ul>              |
|                         | Extensions ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU | <p>Elles sont autorisées à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que les extensions et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants,</li> <li>- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.</li> </ul>   |
|                         | Annexes   | <p>Elles sont autorisées à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière,</li> <li>- De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout (2.50m en cas de toiture terrasse), -</li> <li>- De ne pas dépasser 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</li> </ul>  |
|                         |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ne pas dépasser 6 m de longueur maximum,</li> <li>- De ne pas dépasser trois annexes par unité foncière (50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol totale),</li> <li>- D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs,...),</li> <li>- De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB,</li> <li>- De ne pas servir d'habitation.</li> </ul> |





## ZONE UB

**REVISION - PLU TROUILLAS**  
**REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

|       |   |
|-------|---|
| 3.3.1 | <p>Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m (<math>L &gt; H/2</math>).</p> <p>Cette distance minimale peut être réduite à 2.00m en cas de contraintes techniques liées à la taille et à la configuration de la parcelle.</p> <p>Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées.</p> |
|       |   |
| 3.3.2 | Les annexes autorisées au chapitre 1 doivent être implantées en limites séparatives ou à 2.00m minimum des limites séparatives.   |
| 3.3.3 | Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum des limites séparatives.  |
| 3.3.4 | Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.   |
| 3.4   | Cas particuliers  |
| 3.4.1 | <i>Opération d'aménagement d'ensemble</i><br><i>Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble</i>  |
| 3.4.2 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  |



## ZONE UB

**REVISION - PLU TROUILLAS**  
**REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

|       |   |
|-------|---|
|       | <p>Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.</p>  |
| 3.4.3 | <p><b>Bâtiments existants</b></p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1),</li> <li>- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,</li> <li>- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).</li> </ul> |





## ZONE UB

**REVISION - PLU TROUILLAS**  
**REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

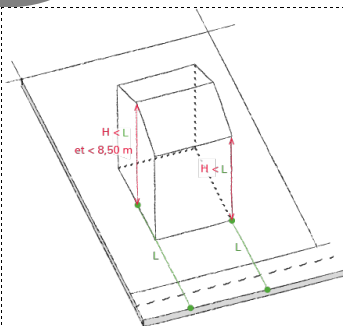
|   |   |
|---|---|
|   | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</li> </ul> |
| 3.6.3                                     | <b>Opération d'aménagement d'ensemble</b><br><b>Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble</b>  |
| <b>EMPRISE AU SOL</b>                     |   |
| 3.6                                       | Néant   |
| <b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b> |   |
| 3.7                                       | Mode de calcul  |
| 3.7.1                                     | <b>Définition</b><br>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.   |
| 3.7.2                                     | Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.   |
| 3.7.3                                     | En cas de terrain présentant de fortes pentes (supérieure à 25%) ou une topographie accidentée sur l'emprise de la construction, la hauteur maximale prescrite dans la zone pourra être légèrement adaptée, sous réserve que cela ne génère pas une différence de plus de 1 niveau entre la construction nouvelle et les constructions voisines existantes.   |



## ZONE UB

**REVISION - PLU TROUILLAS**  
**REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

|       |   |
|-------|---|
| 3.8   | <b>Règles générales</b>   |
| 3.8.1 | <b>Hauteur relative</b><br>La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ). |
| 3.8.1 | <b>Hauteur absolue</b><br>La hauteur de toute construction ne peut excéder 8.50m, sauf en <b>secteur UBc, où celle-ci ne peut excéder 9m</b>  |
| 3.9   | <b>Cas particuliers</b>   |
| 3.9.1 | <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b><br>Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.           |
| 3.9.2 | <b>Annexes</b>  |







## ZONE UB

**REVISION - PLU TROUILLAS**  
**REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

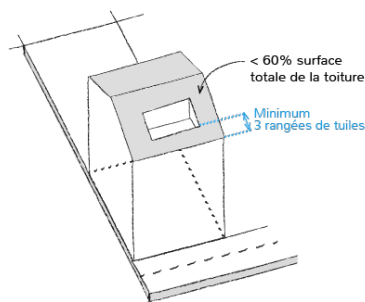
|       |   |
|-------|---|
| 4.1.3 | Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux...). |
| 4.1.4 | Un projet qui ne respecterait pas à la lettre les obligations ci-dessous mais dont l'architecture serait jugée innovante et d'une qualité permettant une bonne intégration dans le tissu existant, pourra être autorisée.   |



## ZONE UB

**REVISION - PLU TROUILLAS**  
**REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

|       |  |
|-------|--|
| 4.2   | Toitures   |
| 4.2.1 | <p><b>Formes et type de toiture</b></p> <p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%.</p> <p>Des petites terrasses insérées dans les toitures (tropéziennes) sont admises sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De conserver au minimum 60 % de la surface totale de la toiture,</li> <li>- De conserver au minimum trois rangées de tuiles canal de couleur rouge en façade donnant sur les voies et emprises publiques,</li> <li>- D'être « discrètes » depuis les voies et emprises publiques.</li> </ul> <p>Les toitures terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites sauf pour les annexes, <b>sauf en zone UBc où les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles participent à une volumétrie harmonieuse du nouveau bâtiment.</b></p> |
| 4.2.2 | Matériaux et couleurs  |







## ZONE UB

**REVISION - PLU TROUILLAS**  
REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

|   |  |   |                                       |
|---|--|---|---------------------------------------|
| Habitation                                  | Logement   | 2 places par unité de logement <b>sauf en zone UBc où le nombre de place sera adapté aux besoins dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.</b><br><br>1 place « visiteurs » par unité d'habitation dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (aires de stationnement groupées / collectives) <b>sauf en zone UBc où le nombre de place sera adapté aux besoins dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.</b> | 1 place par unité d'habitation        |
|   | Hébergement  | 1 place par chambre ou unité d'hébergement  | 1 place pour 3 emplacements motorisés |
| Commerce et activités de service            | Artisanat et commerce de détail  | 1 place par tranche entamée de 25m² de surface de plancher  | 1 place pour 5 emplacements motorisés |
|   | Restauration   | 1 place par tranche entamée de 10m² de salle de restaurant  |                                       |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | 1 place par tranche entamée de 25m² de surface de plancher  |                                       |
| Equipements d'intérêt collectif et services | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)  | 1 place pour 5 emplacements motorisés |



**3.3.5.1. L'adaptation du tableau des superficies des zones du PLU**

La mise en compatibilité du PLU transfère la totalité de la superficie de la zone UCa en la transformant en zone UBc.

**Tableau des superficies des zones AVANT la mise en compatibilité du PLU**

| <b>ZONES</b>                  | <b>SUPERFICIES EN HA</b> | <b>% DU TERRITOIRE COMMUNAL</b> |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| UA                            | 8,75                     | 0,51                            |
| UAa                           | 4,46                     | 0,26                            |
| Uab                           | 0,56                     | 0,03                            |
| UB                            | 41,31                    | 2,42                            |
| UBa                           | 1,93                     | 0,11                            |
| UBb                           | 0,30                     | 0,02                            |
| UC                            | 2,82                     | 0,16                            |
| UCa                           | 1,77                     | 0,10                            |
| UCb                           | 2,80                     | 0,16                            |
| Ue                            | 7,70                     | 0,45                            |
| Uep                           | 3,12                     | 0,18                            |
| <b>TOTAL ZONE URBAINE</b>     | <b>75,52 ha</b>          | <b>4,40%</b>                    |
| 1AU                           | 1,15                     | 0,07                            |
| 2AU                           | 3,9                      | 0,22                            |
| <b>TOTAL ZONE A URBANISER</b> | <b>5,05 ha</b>           | <b>0,29%</b>                    |
| A                             | 1271,13                  | 74,11                           |
| Aa                            | 45,57                    | 2,66                            |
| Apv                           | 78                       | 4,54                            |
| <b>TOTAL ZONE A</b>           | <b>1394,70 ha</b>        | <b>81,31%</b>                   |
| N                             | 216,06                   | 12,60                           |
| Nb                            | 8,54                     | 0,50                            |
| Nf                            | 1,87                     | 0,11                            |
| Nj                            | 13,46                    | 0,78                            |
| <b>TOTAL ZONE N</b>           | <b>239,93 ha</b>         | <b>13,99%</b>                   |
| <b>TOTAL COMMUNE</b>          | <b>1715,20 ha</b>        | <b>100%</b>                     |



Tableau des superficies des zones APRÈS la mise en compatibilité du PLU

| ZONES                         | SUPERFICIES EN HA | % DU TERRITOIRE COMMUNAL |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------|
| UA                            | 8,75              | 0,51                     |
| UAa                           | 4,46              | 0,26                     |
| Uab                           | 0,56              | 0,03                     |
| UB                            | 41,31             | 2,42                     |
| UBa                           | 1,93              | 0,11                     |
| UBb                           | 0,30              | 0,02                     |
| UBc                           | 1,13              | 0,65                     |
| UC                            | 2,82              | 0,16                     |
| UCa                           | 1,77              | 0,10                     |
| UCb                           | 2,80              | 0,16                     |
| Ue                            | 7,70              | 0,45                     |
| Uep                           | 3,12              | 0,18                     |
| <b>TOTAL ZONE URBAINE</b>     | <b>74,88 ha</b>   | <b>4,37%</b>             |
| 1AUE                          | 1,15              | 0,07                     |
| 2AU                           | 3,9               | 0,22                     |
| <b>TOTAL ZONE A URBANISER</b> | <b>5,05 ha</b>    | <b>0,29%</b>             |
| <b>A</b>                      | <b>1271,77</b>    | <b>74,15</b>             |
| Aa                            | 45,57             | 2,66                     |
| Apv                           | 78                | 4,54                     |
| <b>TOTAL ZONE A</b>           | <b>1395,34</b>    | <b>81,35%</b>            |
| N                             | 216,06            | 12,60                    |
| Nb                            | 8,54              | 0,50                     |
| Nf                            | 1,87              | 0,11                     |
| Nj                            | 13,46             | 0,78                     |
| <b>TOTAL ZONE N</b>           | <b>239,93 ha</b>  | <b>13,99%</b>            |
| <b>TOTAL COMMUNE</b>          | <b>1715,20 ha</b> | <b>100%</b>              |



## ANNEXE 1

PROJET



# TABLE DES MATIERES

## SOMMAIRE..... 2

## 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

### ..... 3

#### 1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF..... 3

##### 1.1.1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ..... 3

##### 1.1.2. L'évaluation environnementale ..... 4

#### 1.2. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES ..... 5

#### 1.3. LA PROCEDURE ..... 5

## 2. DECLARATION DE PROJET ..... 6

#### 2.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET ..... 6

#### 2.2. ÉTAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET..... 6

##### 2.2.1. Situation et périmètre de la zone d'étude ..... 6

##### 2.2.2. Desserte de la zone d'étude ..... 9

##### 2.2.3. Topographie et occupation des sols..... 11

##### 2.2.4. Risques majeurs ..... 12

##### 2.2.5. Contexte environnemental ..... 16

##### 2.2.6. Servitudes d'Utilité Publique..... 16

##### 2.2.7. Informations complémentaires ..... 16

##### 2.2.8. Réseaux ..... 18

##### 2.2.9. Incidences du projet et séquence ERC ..... 22

#### 2.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE ..... 23

##### 2.3.1. Une bonne accessibilité ..... 23

##### 2.3.2. Des réseaux suffisamment dimensionnés ..... 23

##### 2.3.3. Une situation hors aléa..... 23

##### 2.3.4. Contexte environnemental ..... 24

##### 2.3.5. Une disponibilité foncière répondant aux attentes du projet..... 24

#### 2.4. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL..... 24



|   |    |
|---|----|
| 2.4.1. Présentation du projet.....                      | 24 |
| 2.4.2. Présentation de l'intérêt général du projet..... | 32 |

### **3. MISE EN COMPATIBILITE ..... 38**

#### **3.1. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE ..... 38**

#### **3.2. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ..... 39**

|  |    |
|--|----|
| 3.2.1. Compatibilité au regard du SRADDET de la Région Occitanie.....              | 39 |
| 3.2.2. Compatibilité au regard du SCOT Pleine du Roussillon.....                   | 40 |
| 3.2.3. Compatibilité au regard du PCET du Département des Pyrénées-Orientales..... | 54 |
| 3.2.4. Compatibilité au regard du PCAET de la Communauté de Communes des Aspres... | 54 |
| 3.2.5. Compatibilité au regard du PGRI.....  | 55 |
| 3.2.6. Prise en compte du PLUi des Aspres.....                                     | 56 |

#### **3.3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ..... 56**

|  |    |
|--|----|
| 3.3.1. Situation au regard du PLU actuellement opposable.....  | 56 |
| 3.3.2. Les évolutions à apporter au PLU pour le rendre compatible avec la déclaration de projet..... | 57 |
| 3.3.3. Complément apporté au PADD.....   | 57 |
| 3.3.4. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique .....                 | 60 |
| 3.3.5. L'adaptation du règlement graphique et écrit.....   | 63 |

|                |               |
|----------------|---------------|
| .....          | <b>ANNEXE</b> |
| <b>1</b> ..... | <b>75</b>     |

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>TABLE DES MATIERES.....</b> | <b>76</b> |
|--------------------------------|-----------|